

Uniwersytet Łódzki
Szkoła Doktorska Nauk Społecznych
Wydział Nauk Geograficznych

Karolina Kacprzak

**Rozwój i struktura przestrzenna zjawiska
krótkoterminowego najmu turystycznego w
polskich miastach na przykładzie platformy Airbnb
w Krakowie i Łodzi**

*Development and spatial structure of the short-term
tourist rental phenomenon in Polish cities on the example
of the Airbnb platform in Krakow and Lodz*

Praca doktorska
napisana pod kierunkiem
dr hab. prof. UŁ Ewy Szafrąńskiej
promotor pomocniczy dr Joanna Kowalczyk-Anioł

Łódź 2026

Spis treści

1. Wprowadzenie	4
1.1. Problem badawczy i cele pracy	8
1.2. Metody badań i materiały źródłowe	11
1.3. Charakterystyka najważniejszych pojęć używanych w pracy	17
2. Problem badawczy w literaturze	25
3. Geneza i ewolucja działalności platformy Airbnb w miastach europejskich	32
3.1. Geneza platformy Airbnb	32
3.2. Działalność platformy Airbnb w miastach europejskich	33
3.2.1. Funkcjonowanie platformy Airbnb w okresie pandemii COVID-19	34
3.2.2. Reakcja Airbnb na konflikt w Ukrainie	38
3.2.3. Działalność platformy Airbnb po 2022 roku	39
3.3. Działalność platformy Airbnb w polskich miastach	42
4. Prawne uregulowania najmu krótkoterminowego i działalności platformy Airbnb ...	58
5. Kraków i Łódź jako kontekst przestrzenny badań	69
5.1. Historia i rozwój przestrzenny badanych miast	69
5.2. Wybrane aspekty atrakcyjności turystycznej badanych miast	85
6. Rozwój wielkościowy i przestrzenny oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi	100
6.1. Dynamika zmian w wielkości oferty Airbnb w badanych miastach	100
6.2. Przestrzenne rozmieszczenie oferty Airbnb w badanych miastach	113
7. Struktura przestrzenna oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi	121
7.1. Lokalizacja oferty Airbnb w relacji do lotnisk, dworców i stacji kolejowych	121
7.2. Lokalizacja oferty Airbnb w relacji do obiektów i obszarów turystycznych	126
8. Struktura rodzajowa oferty Airbnb oraz struktura gospodarzy w Krakowie i Łodzi ..	132
8.1. Struktura rodzajowa oferty Airbnb w badanych miastach	132
8.2. Struktura gospodarzy udostępniających oferty na platformie Airbnb w badanych miastach	139
9. Wpływ wydarzeń na wykorzystanie oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi	151
10. Podsumowanie	158
Bibliografia	164
Netografia	193

Spis rysunków	199
Spis tabel.....	202
Spis fotografii	202

1. Wprowadzenie

Współczesna turystyka charakteryzuje się bardzo dużą masowością i dynamiką zmian (Meyer, 2011). Szczególnie widoczny jest rozwój turystyki miejskiej (Kowalczyk, 2005; Mika, 2011a; Novy, 2019; Zmyślony, 2015). Przybywająca do miast duża liczba turystów i rosnący popyt na usługi noclegowe spowodowały pojawienie się alternatywy dla tradycyjnej bazy noclegowej, którą stał się krótkoterminowy najem turystyczny [ang. *short term rental* (STR)], oferowany za pośrednictwem platform internetowych, które zajmują się udostępnianiem przestrzeni mieszkalnej dla turystów (Adamiak, 2022; Pawlicz, 2019a; Pawlusiński, 2017).

Funkcjonująca od 2008 roku platforma Airbnb, której poświęcona jest niniejsza praca, szybko stała wiodącym dostawcą zakwaterowania turystycznego w ramach gospodarki współdzielenia [ang. *sharing economy* (SE)]. Ten model biznesowy upowszechnił się na początku XXI wieku, umożliwiając łatwiejszą wymianę posiadanych dóbr i usług (Guttentag, 2019). Założenia *sharing economy* eksponują społeczne korzyści tej innowacji w turystyce, między innymi wymianę doświadczeń, poznawanie innych ludzi i kultur. Powstały również prace ujmujące ten model biznesowy jako zrównoważony (m.in. Geissinger i in., 2019). Jednak jak wskazuje szeroka dyskusja w literaturze dotycząca zwłaszcza miast zachodnich, konsekwencje działalności tej platformy są różnie oceniane. Funkcjonowanie Airbnb mocno wpłynęło na miasta (Arias-Sans, Quaglieri-Domínguez, 2016; García-Hernández i in., 2017; Goodwin, 2017; Milano i in., 2018), na ich mieszkańców (Freytag, Bauder, 2018; Gurran, 2018; Kowalczyk-Anioł, Zmyślony, 2017; Wachsmuth, Weisler, 2018) oraz na sektor hotelowy (Gutiérrez i in., 2017; Zervas i in., 2017). Szybki i niekontrolowany rozwój platformy Airbnb oraz stałe rozprzestrzenianie się obiektów udostępnianych poprzez nieuregulowany prawnie wynajem, bywają wymieniane jako przyczyny powstawania wielu negatywnych zjawisk w miastach, w tym w szczególności podkreśla się ich negatywny wpływ na rynek nieruchomości oraz mieszkalnictwo (Barron i in., 2021; Wegmann, Jiao, 2017).

Inspiracją do podjęcia badań nad zjawiskiem turystycznego najmu krótkoterminowego oferowanego przez platformę Airbnb była duża dynamika jej rozwoju i znaczący wpływ na różne aspekty funkcjonowania miast (społeczne, przestrzenne, ekonomiczne) oraz na turystykę miejską. Ponadto, pomimo kilkunastu lat

badań nad najmem krótkoterminowym i platformą Airbnb nadal brakuje w literaturze opracowań dotyczących wielkości i struktury tego zjawiska oraz analizy jego rozmieszczenia przestrzennego w polskich miastach. Wyjątkiem są Kraków i Warszawa, które badali między innymi J. Kowalczyk-Anioł i R. Pawlusiński (2018), K. Gyódi (2017), M. Derek i K. Dycht (2018), C. Adamiak (2022), R. Trojanek i in., (2021). To zdecydowało o podjęciu badań obejmujących szerszy zbiór miast w Polsce, w tym przede wszystkim Łódź, która wraz z Krakowem stanowi główny obszar badań empirycznych. Decyzja o wyborze dwóch tak różnych miast kształtowanych w różnych epokach historycznych – jednego z najważniejszych miast w Polsce, byłej stolicy kraju, miasta dziedzictwa historycznego, a także jednego z najchętniej odwiedzanych środkowoeuropejskich miast turystycznych – Krakowa oraz relatywnie młodego (mimo średniowiecznego rodowodu) miasta przemysłowego, które od zaledwie dwóch dekad staje się obszarem eksploracji turystycznej – Łodzi, podyktowana była chęcią sprawdzenia, czy i w jakim stopniu zjawisko krótkookresowego najmu turystycznego, mimo znacznych różnic w wielkości, wykazuje te same prawidłowości w obu miastach.

Według typologii miast turystycznych J. Page (1995) Kraków to miasto historyczne a według S.S. Fainstein i D.R. Judd (1999) turystyczno-historyczne, Łódź natomiast to miasto postindustrialne, rebrandowane, określane też jako przekształcone (Fainstein, Judd, 1999). Kraków był już przedmiotem badań związanych z turystyką i gospodarką współdzielenia (Plichta, 2018; Żemła, 2022). Ponadto, władze miasta otwarcie wskazują Airbnb jako przyczynę problemów z nadmiarem turystów. W Łodzi dotychczas nie odnotowuje się negatywnych skutków napływu turystów, co może wiązać się z wciąż relatywnie niewielką ich liczbą w stosunku do potencjału, zarówno ludnościowego, jak i turystycznego miasta. Co więcej, do tej pory w tym mieście nie prowadzono żadnych badań dotyczących najmu krótkoterminowego.

Wpływ zjawiska najmu krótkoterminowego i platformy Airbnb na lokalne obszary oraz turystyczne destynacje stanowi ważny obszar zainteresowań badaczy na całym świecie, co wiąże się z wciąż toczącą się debatą na temat oddziaływania Airbnb na miasta, lokalną turystykę, społeczności oraz rynek mieszkaniowy (np. Cheung, Yiu, 2022; Ding i in., 2023; Nieuwland, van Melik, 2020). Tym samym badania dotyczące rozwoju oraz struktury przestrzennego zjawiska krótkoterminowego najmu turystycznego w polskich miastach na przykładzie platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi wpisują się w

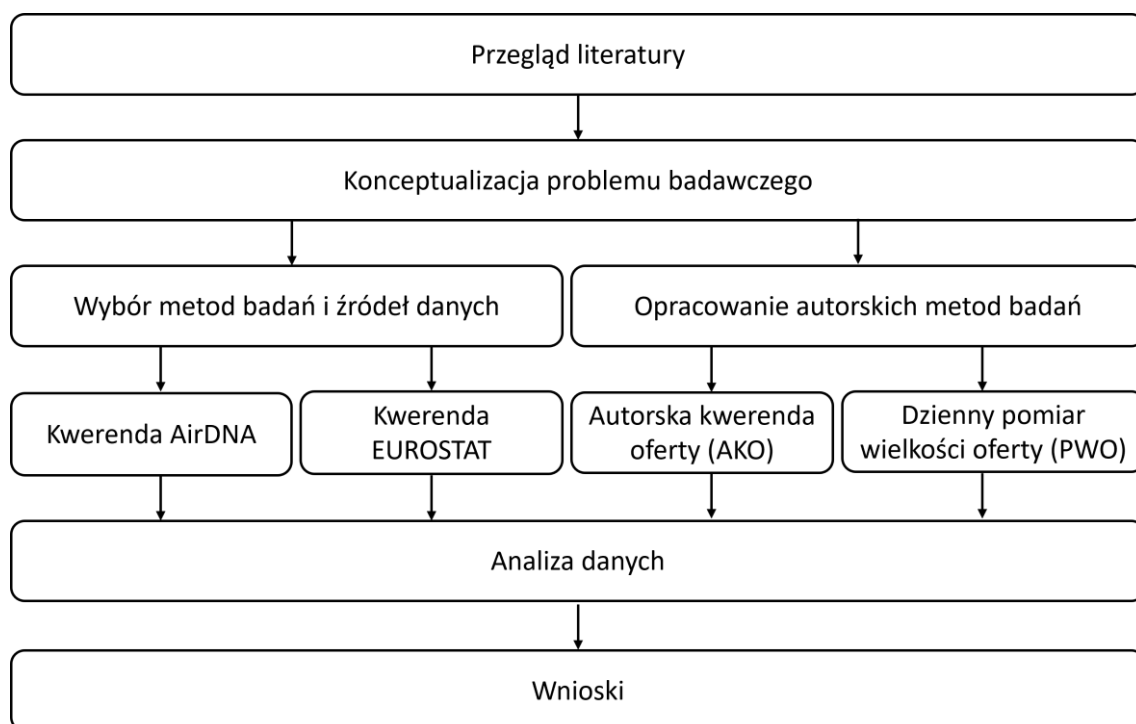
ważny i aktualny dyskurs naukowy. Ponadto wypełniają istniejącą lukę badawczą, oferując kompleksowe opracowanie na temat wielkości zjawiska w polskich miastach, a także struktury i przestrzennego rozmieszczenia oferty platformy w Krakowie i Łodzi.

Zakres czasowy pracy obejmuje lata 2008-2024. Początkową datę wyznacza moment utworzenia platformy Airbnb. Z powodu ograniczeń i trudności w pozyskiwaniu danych, zakres czasowy badań empirycznych uzależniony był od charakteru gromadzonych danych i przyjętej metody badań. Kwerenda danych z AirDNA – dotycząca aktywnych ofert najmu w największych polskich miastach została oparta na danych obejmujących okres od początku 2019 roku do połowy 2023 roku. Dane z EUROSTAT objęły lata 2018-2024. Rozszerzoną kwerendę zasobów Airbnb z wykorzystaniem autorskiego narzędzia badawczego dla Krakowa i Łodzi przeprowadzono w 2022 roku. Pomiar wykorzystania oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi wykonywano w okresie 2022-2023. Do końca roku 2024 pozyskiwano inne dostępne dane dotyczące zjawiska, ponieważ chciano pokazać jego zmianę po momentach kryzysów, zwłaszcza po okresie pandemii.

Zakres przestrzenny badań empirycznych można rozpatrywać w dwóch skalach, które odpowiadają dwóm poziomom analizy przyjętym w pracy. W skali krajowej zakres obejmuje największe polskie miasta, mające status miast wojewódzkich, w których badana była wielkość i dynamika rozwoju zjawiska turystycznego najmu krótkoterminowego realizowanego za pośrednictwem platformy Airbnb. Natomiast w skali lokalnej – Kraków i Łódź, w których szczegółowej analizie poddano wielkość, dynamikę rozwoju, przestrzenne rozmieszczenie, strukturę rodzajową oferty Airbnb oraz strukturę gospodarzy. Przyjęto, że badania w skali krajowej stanowią tło dla właściwych, bardziej szczegółowych badań, które prowadzono w Krakowie i Łodzi. Poszczególne etapy postępowania badawczego prezentuje rys. 1.

Praca składa się z dwóch części: teoretycznej oraz badawczo-analitycznej i liczy dziesięć rozdziałów. W rozdziale pierwszym przedstawiono najważniejsze kwestie teoretyczne dotyczące zagadnień poruszanych w pracy, przeprowadzono konceptualizację problemu badawczego, sformułowano cele pracy, pytania badawcze oraz hipotezy. Następnie omówione zostały zastosowane metody badań oraz materiały źródłowe, scharakteryzowano też najważniejsze pojęcia stosowane w pracy. W drugim

rozdziale przedstawiono problem badawczy w literaturze, skupiając się w nim przede wszystkim na pracach geografów i ekonomistów.



Rys. 1. Etapy postępowania badawczego
Źródło: opracowanie własne

Trzeci rozdział przedstawia genezę i ewolucję działalności platformy Airbnb w miastach europejskich. Omówiono w nim również funkcjonowanie platformy w czasach dwóch kryzysów – podczas pandemii COVID-19 i bezpośrednio po agresji Rosji na Ukrainę w 2022 roku. W rozdziale omówiono działalność Airbnb w polskich miastach. Przedstawiono wielkość oraz dynamikę rozwoju zjawiska turystycznego najmu krótkoterminowego realizowanego za pośrednictwem Airbnb w 18 największych polskich miastach – stolicach województw. W czwartym rozdziale opisano coraz bardziej zaawansowane próby regulacji prawnych funkcjonowania platformy. Wskazano, jak władze wybranych miast i krajów europejskich radzą sobie z tym wyzwaniem, a także jakie próby w tej kwestii podejmuje Komisja Europejska. Kolejny, piąty rozdział przedstawia Kraków i Łódź jako kontekst przestrzenny szczegółowych badań empirycznych. Omówiono w nim historię oraz rozwój przestrzenny, a także wybrane aspekty atrakcyjności turystycznej obu miast. W rozdziałach sześć – dziewięć zaprezentowano wyniki własnych badań empirycznych przeprowadzonych w obu tych

miastach. W rozdziale szóstym opisano wielkość oferty Airbnb oraz prześledzono dynamikę jej rozwoju, a także scharakteryzowano strukturę przestrzenną. W siódmym przedstawiono lokalizację ofert w relacji do lotnisk, dworców i stacji kolejowych oraz głównych obszarów i obiektów atrakcyjnych turystycznie w badanych miastach. W ósmym omówiono szczegółową strukturę oferty Airbnb oraz charakterystykę gospodarzy udostępniających przestrzeń mieszkalną. Rozdział dziewiąty przedstawia wykorzystanie oferty Airbnb. Pracę kończy rozdział dziesiąty, który stanowi podsumowanie przeprowadzonych badań i analiz.

1.1. Problem badawczy i cele pracy

Jak wspomniano we wstępie, pomimo szerokiej literatury i licznych badań dotyczących najmu krótkoterminowego i platformy Airbnb, w literaturze przedmiotu nadal brakuje opracowań dotyczących polskich miast. W niniejszej rozprawie podjęto się wypełnienia tej luki badawczej. 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.

Identyfikacja luki badawczej, a także określenie problemu badawczego, w kolejnym etapie pozwoliło na sformułowanie celów pracy, wśród których wyodrębnić można cele poznawcze (deskryptywne i wyjaśniające), metodyczne oraz aplikacyjne. Celami poznawczymi pracy są:

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.

Celem metodycznym pracy jest 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 jest 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.

Realizacja tak sformułowanych celów pracy wymagała odpowiedzi na następujące pytania badawcze:

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?

Po określeniu problemu badawczego, celów pracy oraz pytań badawczych przystąpiono do sformułowania hipotez. Pierwsza hipoteza zakłada, że **zjawisko turystycznego najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platformy Airbnb, pomimo zakłóceń spowodowanych pandemią COVID-19 oraz agresją Rosji na Ukrainę, rozwija się dynamicznie w największych polskich miastach.** W czasie pandemii powstało wiele prac dotyczących wpływu COVID-19 na turystykę, najem krótkoterminowy i platformę Airbnb. Zastanawiano się jak branża turystyczna będzie funkcjonować po zakończeniu pandemii. Niektórzy badacze (m.in. Bugalski, 2020; Dolnicar, Zare, 2020) twierdzili, że liczba nocujących nie wróci do poziomu sprzed marca 2020 roku. Biorąc pod uwagę rosnącą popularność platform wynajmu turystycznego, w pracy założono, że zakłócenia spowodowane pandemią i eskalacją konfliktu w Ukrainie miały charakter tymczasowego zachwiania i nie wpłynęły na intensywny rozwój tego zjawiska.

Druga hipoteza zakłada, że **przestrzenne rozmieszczenie ofert udostępnianych za pośrednictwem platformy Airbnb, pomimo znacznych różnic w wielkości, wykazuje te same prawidłowości w Krakowie i Łodzi. Należą do nich koncentracja w centrum, położenie w sąsiedztwie obiektów i obszarów atrakcyjnych turystycznie oraz dobra dostępność komunikacyjna (bliskość lotniska, dworców i stacji kolejowych).** Wydaje się, że najwięcej ofert Airbnb rozmieszczonych jest w centrach miast, skąd blisko do obiektów i obszarów turystycznych, a także dworców kolejowych. Jednakże z drugiej strony, wielu przewidywało, że nastąpiło już nasycenie centrów miast i nowe oferty Airbnb będą pojawiać się w mniej zatłoczonych turystycznie obszarach, np. na obrzeżach miast (Boros, Kovalcsik, 2021; Bresciani i in., 2021; Gerwe, 2021). Dlatego uznano za ważne sprawdzenie, gdzie koncentruje się badane zjawisko, czy jego rozmieszczenie przesunęło się w kierunku peryferii i czy obserwowane jest to w obu badanych miastach.

Kolejna hipoteza odnosi się do struktury rodzajowej oferty Airbnb oraz cech gospodarzy udostępniających przestrzeń mieszkalną na platformie. W hipotezie tej

założono, że **struktura oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi, pomimo różnic w wielkości, wykazuje podobieństwa pod względem rodzajów obiektów, usług dodatkowych oraz cech gospodarzy**. Do tej pory, w literaturze, między innymi ze względu na brak dostępu do danych, nie poświęcono zbyt wiele uwagi strukturze oferty Airbnb ani cechom gospodarzy wynajmujących przestrzeń mieszkalną poprzez platformę. Dlatego też postanowiono zbadać oraz porównać strukturę oferty i cechy gospodarzy w obu miastach, zakładając, że wykazują one wiele podobieństw.

Jako hipotezę czwartą przyjęto założenie, że **wykorzystanie oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi, pomimo znacznych różnic w jej wielkości, wykazuje te same prawidłowości, do których należą sezonowość, rytm tygodniowy i uzależnienie od wydarzeń o zasięgu ponadlokalnym odbywających się w mieście**.

1.2. Metody badań i materiały źródłowe

Badanie zjawisko turystycznego najmu krótkoterminowego, a przede wszystkim portalu Airbnb jest trudnym zadaniem (Adamiak, 2022; Pawlicz, 2019a). Jest to spowodowane tym, że platformy najmu krótkoterminowego jako firmy komercyjne nie są zobowiązane do publikowania danych związanych ze swoją działalnością. Nie udostępniają również szczegółowych informacji dotyczących ofert – ich liczby, struktury, lokalizacji, itd. Jest to fundamentalna przeszkoda dla systematycznych badań i analiz tej formy zakwaterowania. Ponadto, co podkreśla C. Adamiak (2019) brakuje opracowanej i powszechnie przyjętej metodologii badawczej.

Istnieje jednak kilka możliwości pozyskania danych o platformie. Pierwszą jest korzystanie z serwisu AirDNA (www.airdna.co) i/lub Inside Airbnb (<https://insideairbnb.com>). AirDNA jest przedsiębiorstwem, które zajmuje się dostarczaniem danych, a także przygotowaniem szczegółowych analiz dla gospodarzy, inwestorów oraz firm na temat wynajmu krótkoterminowego. Jak wskazują A. Pawlicz i C. Prentice (2021) oraz C. Adamiak (2022) serwis jest najpopularniejszym komercyjnym dostawcą danych o rynku najmu krótkoterminowego. Bazuje on na informacjach pozyskanych z platform Airbnb i Vrbo (dawniej HomeAway), pozostających zwykle poza oficjalnymi statystykami. Natomiast Inside Airbnb jest stroną internetową założoną przez amerykańskiego aktywistę, która zbiera dane dotyczące ofert dla wybranych miast świata i udostępnia je bezpłatnie. Jednakże nie są tam dostępne dane

dla żadnego polskiego miasta. Ponadto, jak zauważyli K. Ding i in. (2023), wiarygodność danych z Inside Airbnb jest kwestią niepokojącą. A. Alsudais (2021) ujawnił pewne problemy z jakością zbioru danych, które wynikają najprawdopodobniej z błędów systemowych już podczas procesu ich gromadzenia, dlatego należy być ostrożnym podczas korzystania z tego źródła.

Drugą możliwością jest uzyskanie informacji bezpośrednio ze strony platformy Airbnb za pomocą zautomatyzowanych web-scrapersów (Adamiak, 2021). *Web scraping* (tzw. skrobanie) jest to „proces, w którym bot (program) stale odwiedza stronę pośredniczącą i tworzy zapytanie o rezerwację, które musi zawierać określoną liczbę podróżnych, datę przyjazdu i długość pobytu w wybranym obszarze geograficznym” (Pawlicz, Prentice, 2021, s. 577, tłumaczenie własne). Ta technika była używana przez badaczy zagranicznych (np. Jiao, Bai, 2020) oraz polskich (np. Adamiak, 2019, 2021; Gyódi, 2018). Jednakże A. Pawlicz i C. Prentice (2021) uważają, że dane uzyskane za pomocą tej techniki nie są tak dokładne jak dane otrzymane od pośredników (np. InsideAirbnb lub AirDNA). Ponadto wykorzystywanie jej jest etycznie wątpliwe oraz wiąże się z dodatkowymi ograniczeniami, przede wszystkim ingerencją w witrynę. Platformy (w tym Airbnb) zabraniają „maszynowego” przeszukiwania swoich stron. Kolejną kwestią jest brak możliwości ustalenia rzeczywistej lokalizacji oferty, gdyż ta wyświetlana na stronie internetowej jest lokalizacją przybliżoną (Pawlicz, Prentice, 2021).

Dynamika zjawiska najmu krótkoterminowego, ciągłe zmiany uwarunkowań w jakich funkcjonuje i rozpatrywanie go w wielu dyscyplinach nauki powoduje, że zaprojektowanie procesu badawczego, a przede wszystkim stworzenie metodyki badań jest ogromnym wyzwaniem. Dlatego też, w rozprawie doktorskiej zdecydowano się zastosować kilka komplementarnych metod badawczych, które pozwoliły na realizację jej celów i weryfikację przyjętych hipotez. Ważną rolę w pozyskiwaniu danych miały autorskie metody skonstruowane na potrzeby niniejszej pracy (tab. 1) . Wykorzystano zarówno metody ilościowe, jak i jakościowe. Taka procedura bywa określana w literaturze mianem triangulacji (Denzin, 2012). Pracę oparto na danych pierwotnych oraz wtórnych.

Tab. 1. Zastosowane w pracy metody badań i materiały źródłowe

	Metoda badań	Materiały źródłowe
<i>Desk research</i>	Przegląd literatury	Baza czasopism Scopus, Google Scholar
	Kwerenda danych	www.airdna.co, EUROSTAT
Metody opracowane na użytek pracy	Autorska kwerenda oferty (AKO)	www.airbnb.pl
	Pomiar wielkości oferty (PWO)	www.airbnb.pl

Źródło: Opracowanie własne

W pierwszym etapie pracy zastosowano metodę *desk research*, która pozwoliła scharakteryzować zjawisko turystycznego najmu krótkoterminowego realizowanego za pośrednictwem platform online w miastach europejskich oraz określić skalę, dynamikę i fazy jego rozwoju zjawiska w polskich miastach. Metoda ta nazywana „badaniem zza biurka, opiera się na korzystaniu z danych zastanych (wtórnych)” (Bednarowska, 2015, s. 18). W ramach tej metody wykonano kilka rodzajów kwerend.

Pierwszą z nich była kwerenda literatury, która pozwoliła na sformułowanie problemu badawczego, określenie celów badawczych, postawienie pytań badawczych oraz sformułowanie hipotez. Ze względu na fakt, że badania tego zjawiska mają charakter interdyscyplinarny i są prowadzone przez naukowców reprezentujących wiele dyscyplin naukowych, między innymi geografię, ekonomię, socjologię, nauki o zarządzaniu, przegląd literatury wymagał sięgnięcia do bardzo szerokiego i zróżnicowanego piśmiennictwa, toteż poświęcono mu wiele czasu i uwagi.

Do określenia skali i dynamiki rozwoju badanego zjawiska w największych polskich miastach posłużyła kwerenda danych ze strony AirDNA. Jak zauważa C. Adamiak (2022, s. 14) „na podstawie zautomatyzowanego śledzenia ofert na platformach (*web-scraping*) oraz danych pozyskanych od partnerów – głównie dostawców oprogramowania wspierającego wynajem – platforma [AirDNA] publikuje dość dokładne informacje o liczbie i charakterystyce dostępnych ofert oraz liczbie dni, w których były one zarezerwowane”. Podobnego zdania są na przykład także L. Kwok i K. Xie (2019) oraz J. Oskam (2019), którzy sugerują, że AirDNA jest najlepszym dostępnym źródłem badań rynku Airbnb. Uwzględniając specyfikę obu metod, w tym fakt, że AirDNA raportowało Airbnb z możliwością wglądu do niektórych wcześniejszych danych, zdecydowano się na

skorzystanie z tego źródła danych zastanych. Na stronie AirDNA, w okresie od stycznia 2019 do czerwca 2023 roku sprawdzano kwartalne (kw.) dane dotyczące *active rentals* (aktywnych ofert wynajmu) dla osiemnastu miast wojewódzkich. Aktywne oferty wynajmu to oferty, które miały co najmniej jeden zarezerwowany dzień w ostatnim miesiącu lub były dostępne na wynajem. Zakończenie kwerendy pierwotnie planowano na ostatni kwartał 2023 roku. Jednakże po drugim kwartale 2023 roku AirDNA zaprzestało darmowego udostępniania danych, a dostęp do płatnej wersji serwisu był bardzo kosztowny. Ponadto, charakter danych dostępnych w AirDNA sprawia, że w analizie uwzględniono również Vrbo, które w różnych ośrodkach miało od 2 do 5% udziału. Portal Vrbo nie miał dotychczas odrębnej analizy w polskim piśmiennictwie. Jednak uwzględniają go prace dotyczące pandemii bazujące na danych AirDNA (Adamiak, 2022) oraz badające dynamikę rynku mieszkaniowego w Warszawie (Trojanek i in., 2021).

Ponadto, wśród źródeł wtórnych korzystano z danych Europejskiego Urzędu Statystycznego (EUROSTAT). W marcu 2020 roku Komisja Europejska wypracowała porozumienie z czterema globalnymi platformami gospodarki współdzielenia – Airbnb, Booking, Expedia Group i Tripadvisor w sprawie publikowania kluczowych danych na temat zakwaterowania krótkoterminowego w Unii Europejskiej. Partnerstwo to umożliwiło publikowanie danych udostępnianych przez platformy dotyczących liczby nocy spędzonych w obiektach, liczby pobytów oraz długości pobytów. Dane są udostępniane co kwartał i agregowane dla całej Unii Europejskiej, z podziałem na kraje, jednostki NUTS 1, NUTS 2, NUTS 3¹ oraz miasta (jednostki administracyjne LAU)². Dużym mankamentem udostępnianych danych jest to, że są one zagregowane dla czterech platform i nie ma możliwości ich rozdzielenia.

Uzupełniając, aby wzbogacać materiał badawczy, wykonano kwerendę publikacji prasowych. Specyfika, rozwój oraz charakter badanego zjawiska sprawiają, że

¹ NUTS 1 to makroregiony, czyli pogrupowane województwa (w Polsce 7). NUTS 2 to regiony - województwa lub ich części (w Polsce jest ich 17, w skład których wchodzi wszystkie województwa. Natomiast z województwa mazowieckiego został wyodrębniony region Warszawy Stołeczny, który obejmuje miasto stołeczne Warszawa wraz z dziewięcioma okolicznymi powiatami: legionowskim, wołomińskim, mińskim, otwockim, piaseczyńskim, pruszkowskim, grodziskim, warszawskim zachodnim i nowodworskim). NUTS 3 to podregiony – zgrupowane powiaty (w Polsce 73).

² Na potrzeby tych statystyk brane są pod uwagę tylko „wybrane miasta”. Są to miasta, które spełniają co najmniej jedno z następujących kryteriów: i. stolice; ii. miasta liczące co najmniej 200 000 mieszkańców; iii. inne miasta w kraju, które łącznie odpowiadają za 90% rocznych noclegów w miastach tego kraju.

obserwacja bieżących doniesień medialnych była równie ważna, zwłaszcza w kontekście zmieniających się warunków jej funkcjonowania w miastach. Systematyczny ich przegląd był również prowadzony podczas trwania pandemii COVID-19, gdy w wielu miastach i krajach wprowadzano restrykcje i ograniczenia, a także po rozpoczęciu pełnoskalowej inwazji Rosji na Ukrainę. Publikacje prasowe pozwalały także na analizę informacji dotyczących Airbnb w kontekście regulacji i zmian prawnych. Kwerenda doniesień medialnych dostarczała również informacji o protestach przeciwko masowej turystyce, bardzo często opartej na krótkoterminowym najmie, które odbywały się w wielu miastach Europy.

Wszystkie informacje oraz dane pozyskane za pomocą metody *desk research*, pochodzące z literatury, ze strony AirDNA, z EUROSTAT oraz publikacji prasowych pozwoliły na realizację celów poznawczych od 1 do 3 i stały się bazą dla szczegółowych badań przeprowadzonych w Krakowie i Łodzi.

Dla przeprowadzania badań w Krakowie i Łodzi, pomimo wielu zalet techniki *web scraping* (Pawlicz, Prentice, 2021), nie zdecydowano się z niej skorzystać z kilku przyczyn. Częste jej używanie skutkowało podnoszeniem zabezpieczeń strony internetowej Airbnb, co wiązało się z utrudnieniami. Jednak głównym powodem rezygnacji było to, o czym wspominali A. Pawlicz i C. Prentice (2021). Jest to technika kontrowersyjna, uważana przez niektórych za nielegalną. Rodzi się także dyskusja o etycznym pozyskiwaniu danych oraz zapowiedziach platform o dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. M. Kretschmer i in. (2024) wskazują, że wiele stron internetowych w warunkach świadczenia usług ma ograniczenia dotyczące gromadzenia i analizy ich danych. Na stronie Airbnb również są one ujęte (zob. punkt 11. „Zasady Platformy Airbnb”, podpunkt 11.1 „Zasady”). Podkreślane jest, aby nie ingerować w działanie strony internetowej (nie kopiować danych poprzez *scraping*, nie odtwarzać kodu źródłowego, nie hakować) i nie podejmować żadnych działań mogących szkodzić lub wpłynąć negatywnie na funkcjonowanie platformy. Oznacza to, że treści te nie mogą być wykorzystywane bez zgody właściciela (w tym przypadku Airbnb). Służą one wyłącznie do użytkowania witryny przez gości lub gospodarzy (Kretschmer i in., 2024).

Jednocześnie, nie chcąc rezygnować ze szczegółowych badań platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi, zaproponowano inne rozwiązanie – rozszerzoną kwerendę zasobów Airbnb z wykorzystaniem autorskiego narzędzia badawczego, określoną jako autorska

kwerenda ofert (AKO). Autorskie narzędzie zostało skonstruowane w taki sposób, aby uzyskać wybrane informacje i badać ofertę według samodzielnie przyjętych kryteriów. Metoda ta pozwoliła na sięgnięcie do pierwotnych danych, czyli pojedynczych ofert portalu Airbnb. Jej użycie pozwoliło na zbadanie precyzyjnej lokalizacji ofert, poprzez ustalenie ich adresów, co nie byłoby możliwe podczas stosowania techniki *web scraping*. Zastosowanie tej metody pozwoliło na realizację celów poznawczych 4, 5, 6 i 8 oraz celu metodycznego i aplikacyjnego.

Należy zauważyć, że metoda ta oprócz zalet, ma także wady i ograniczenia. Przede wszystkim jest bardzo czasochłonna i wymaga dużego nakładu pracy. Najtrudniejszym zadaniem było ustalenie rzeczywistych adresów ofert. Lokalizacja podana na stronie internetowej Airbnb jest przybliżona. Różni się od rzeczywistej o około 200 m, choć jak podają niektóre źródła może to być 130 czy 150 metrów (Pawlicz, Prentice 2021). Ustalanie rzeczywistych adresów było dużym wyzwaniem, o czym wspominały w swoich badaniach M. Derek i K. Dycht (2018). W niektórych przypadkach wystarczające było dokładne sprawdzenie oferty, ponieważ adres był podany w wybranych miejscach na stronie (np. w jej tytule, opisie, bądź na mapie zaznaczono faktyczną lokalizację) lub w zakładce zdjęcia (adres znajdował się w podpisie albo umieszczano fotografię budynku z widoczną tablicą adresową). W sytuacji, gdy adres nie znajdował się na stronie oferty, korzystano z funkcji Google „wyszukiwanie obrazem”. Dzięki tej technice często okazywało się, że ta sama oferta jest również dostępna na portalu booking.com, na którym podany był adres. Kiedy wszystkie omówione sposoby nie przynosiły rezultatu, korzystano z funkcji Google Maps – Street View lub aplikacji Google Earth. Opublikowane zdjęcia w ofertach, na których widoczne były całe budynki czy nawet fragmenty ich fasad, dachów lub widoki z okna przy znajomości przybliżonej okolicy również pozwalały na ustalenie rzeczywistego adresu.

W celu zbadania wykorzystania oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi przeprowadzono autorski pomiar dziennej wielkości oferty dostępnej w portalu Airbnb – nazywany dalej jako pomiar wielkości oferty (PWO). Wykonano go dla jednej i dwóch osób w terminie 14.06.2022 – 31.10.2023. Przez niemal szesnaście miesięcy, każdego dnia rano, sprawdzano na stronie platformy, ile ofert na wynajem jest dostępnych w Krakowie i w Łodzi w danym dniu. Użycie tej metody pozwoliło zrealizować cele 7 i 8 oraz cel metodyczny i aplikacyjny.

Zebrany materiał badawczy został opracowany i przedstawiony w rozprawie doktorskiej w formie opisowej i graficznej – rysunki, wykresy i tabele. Ponadto, wykorzystano kartograficzne metody prezentacji danych w formie map, które wykonano w programie ArcMap 10.4.1. Do zbadania i zaprezentowania zjawiska wykorzystano także dwa narzędzia analiz przestrzennych. Pierwszą analizę poprowadzono w jednostkach geometrycznych, w siatce heksagonów o polu powierzchni 1 km². Druga analiza została przygotowana z wykorzystaniem estymacji gęstości jądrowej (*kernel density estimation*), która oblicza gęstość obiektów w ich wzajemnym sąsiedztwie.

1.3. Charakterystyka najważniejszych pojęć używanych w pracy

Gospodarka współdzielenia (ang. *sharing economy*) wyłoniła się jako nowa koncepcja biznesowa na początku XXI wieku. Zakres pojęciowy tego terminu jest szeroki i rozpatrywany przez różne dyscypliny nauki (m.in. ekonomię, socjologię, geografę, nauki o zarządzaniu), co wpływa na niejednoznaczne definiowanie go i stosowanie zamiennie wielu terminów pokrewnych. Należą do nich na przykład *shareconomy* (gospodarka współdzielona), *collaborative economy* (gospodarka kolaboracyjna), *collaborative consumption* (konsumpcja kolaboratywna), *access economy* (gospodarka dostępu), *access-based consumption* (konsumpcja oparta na dostępie), *on-demand economy* (gospodarka na żądanie), *gig economy* (gospodarka pracy dorywczej), *gift economy* (gospodarka daru), *peer economy*, *peer-to-peer economy*, *peer-production economy*, itp. (Belk, 2014; Dredge, Gyimóthy, 2015; Jaremen i in., 2017; Krajewska-Smardz i in., 2016). W literaturze pojęcia *collaborative consumption* i *sharing economy* często używane są zamiennie, jednak należy pamiętać, że gospodarka współdzielenia jest pojęciem węższym niż konsumpcja kolaboratywna, ponieważ odnosi się tylko do jednego z trzech jej elementów – *collaborative lifestyle*, które polega na udostępnianiu swoich niewykorzystanych zasobów (np. miejsce noclegowe w mieszkaniu) przez aplikacje, najczęściej w zamian za otrzymanie środków pieniężnych (Krajewska-Smardz i in., 2016). P. Bostman i R. Rogers (2010) definiują gospodarkę współdzielenia jako „model ekonomiczny oparty na współdzieleniu niewykorzystanych zasobów, od przestrzeni po umiejętności i przedmioty, w celu uzyskania korzyści finansowych lub niefinansowych” (za: Lee, Kim, 2018, s. 1334, tłumaczenie własne). Natomiast I.P. Tussyadiah i J. Pesonen (2016) określają SE jako nowy system społeczno-gospodarczy,

który „umożliwia wspólne tworzenie, produkcję, dystrybucję i konsumpcję dóbr i zasobów między osobami fizycznymi” (s. 1022, tłumaczenie własne). Jednak konsumpcja, wymiana i współdzielenie stało się możliwe na skutek pojawienia się internetowych platform cyfrowych, zwanych P2P (ang. *peer-to-peer*), czyli między indywidualnymi osobami (Mermet, 2021). Dzięki nim ludzie łatwo mogą dzielić się dostępem do niewykorzystanych przez nich zasobów, takich jak zakwaterowanie, transport czy żywność (Tussyadiah, Pesonen, 2016).

W polskim piśmiennictwie pojawia się również termin „ekonomia współdzielenia” (Majchrzak, 2016; Pawlicz, 2019a; Pawlusiński, 2017; Wyrwińska, Wyrwiński, 2018). Czasami badacze zwracają uwagę na pewne różnice pojęciowe (Pawlicz, 2019a). Brak spójności w literaturze czyni ten konstrukt teoretyczny bardzo „rozmytym” (Czernek, Wójcik, 2017), lecz niewątpliwie przydatnym w określeniu genezy badanego zjawiska.

Wzrost zainteresowania tym modelem biznesowym spowodował pojawianie się nowych firm (w różnych branżach) wykorzystujących koncepcję dzielenia się, między innymi Airbnb, Couchsurfing, Uber, BlaBlaCar, itd. Jak zauważa R. Belk (2014) współdzielenie i wspólna konsumpcja mają ważną cechę wspólną – tymczasowy dostęp do dóbr i usług bez posiadania ich, w przypadku Airbnb. Oznacza to, że można czasowo użytkować przestrzeń mieszkalną nie będąc właścicielem mieszkania. W rozwoju tego modelu istotną rolę odegrały innowacje technologiczne, które usprawniły proces wejścia na rynek, ułatwiły wyszukiwanie ofert klientom, ale również, co ważne dla konsumentów, pozwoliły utrzymać niskie koszty transakcji. Ponadto, ważną cechą dla platform gospodarki współdzielenia jest elastyczność podaży. W każdej chwili za pomocą aplikacji lub strony internetowej można dodać ofertę wynajmu przestrzeni mieszkalnej przez Airbnb. Równie szybko można ją także usunąć (Zervas i in., 2017). Powszechne korzystanie z urządzeń mobilnych, a także wszechobecna łączność internetowa przyczyniły się do rozwoju platform ekonomii współdzielenia (Ding i in., 2023). Jednakże wraz z rozwojem platform i rosnącą komercjalizacją oraz profesjonalizacją ich usług nastąpiło zauważalne odejście od podstawowej idei „współdzielenia”. Globalne firmy Uber czy Airbnb, opierające się na generowaniu przychodów, a w mniejszym stopniu na dzieleniu się (Roblek i in., 2016), zaczęły wypierać organizacje non-profit (jak Couchsurfing) działające zgodnie z pierwotnym duchem i etosem gospodarki współdzielenia (Kowalczyk-Anioł i in., 2021). Turystyka i hotelarstwo stało się tak

znaczącym sektorem w modelu *sharing economy* (Geissinger i in., 2020; Hossain, 2020; Pizam, 2014), że naukowcy opracowali osobne pojęcie gospodarki współdzielenia w turystyce [ang. *sharing economy in tourism* (SET)], określane jako „wszystkie inicjatywy i usługi zorientowane na turystów, od transportu, przez zakwaterowanie, po atrakcje w miejscu docelowym, które wykorzystują praktyki współdzielenia zasobów przez osoby fizyczne w oparciu o sieci internetowe” (Kowalczyk-Anioł i in., 2021, s. 1-2, tłumaczenie własne).

Kolejnymi kluczowymi pojęciami stosowanymi w pracy są najem krótkoterminowy i wynajem krótkoterminowy. Zanim wyjaśnione zostaną te pojęcia, należy rozróżnić słowa najem, wynajem. Słownik języka polskiego PWN (2012) podaje, że najem jest to „odstąpienie komuś lub wzięcie od kogoś ruchomości, nieruchomości, siły roboczej itp. do czasowego użytkowania za określonym wynagrodzeniem” (s. 479). Natomiast wynajem to „odstąpienie komuś lub wzięcie od kogoś do czasowego użytkowania pewnej własności za zapłatą” (s. 1206). Pomimo, że definicje obu słów są do siebie bardzo zbliżone, a określenia dotyczą często nieruchomości, jedynie najem jest pojęciem, które pojawia się w przepisach polskiego prawa. Językoznawca J. Miodek w programie „Słownik polsko@polski” (2020) stwierdził jednak, że „najem równa się wynajęcie”. Co oznacza, że można traktować te wyrazy jako synonimy, dlatego na potrzeby niniejszej pracy przyjęto, że oba słowa mają takie samo znaczenie. Pojęcie najmu (wynajmu) krótkoterminowego jest często używane w polskiej literaturze (np. Adamiak, 2022; Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński, 2018; Mrozińska, 2022; Pawlicz, 2019a; Walas, 2019), jednakże nie zostało do tej pory zdefiniowane. Ponadto, dotychczas żaden akt prawny w Polsce nie definiuje działalności, która jest prowadzona w ramach tego pojęcia (Rusek, Tarnawska, 2024). Na potrzeby pracy przyjęto, że najem (wynajem) krótkoterminowy rozumiany jest jako odpłatne udostępnianie przestrzeni mieszkalnej na doby, maksymalnie na okres 30 dni. Powyżej 30 dni najem określany jest jako średnioterminowy lub długoterminowy. W autorskiej definicji najmu krótkoterminowego zastosowano określenie przestrzeń mieszkalna, zamiast stosowanych przez innych (np. Adamiak, 2022; Derek, Dycht, 2018; Pawlicz, 2019a) - apartament, mieszkanie, jednostka mieszkalna, itd., ponieważ nie zawsze jest to wynajem całego obiektu, co zostało opisane w dalszej części pracy. Na potrzeby pracy przyjęto, że apartament, mieszkanie, jednostka mieszkalna, obiekt ma takie samo

znaczenie i jest używane zamiennie. Natomiast przestrzeń mieszkalna jest częścią mieszkania. Ponadto, w pracy używane jest określenie oferta, a nie obiekt, ponieważ w trakcie badań zaobserwowano, że nie zawsze jedna oferta jest jedną przestrzenią na wynajem lub jednostką mieszkalną. Część gospodarzy oferuje na wynajem jeden obiekt/mieszkanie/apartament, ale udostępnia go w różnych ofertach. W publikacjach anglojęzycznych pojęcie najmu krótkoterminowego nazywane jest *short-term rental* (STR) i zostało zdefiniowane w 2020 roku przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej jako „powtarzające się krótkoterminowe wynajmowanie (za opłatą) umeblowanych pomieszczeń mieszkalnych osobom, przebywającym w nich tylko jakiś czas, a nie zamieszkującym na stałe. Bez znaczenia, czy ma to charakter zawodowy, czy niezawodowy” (za: Colomb, Moreira de Souza, 2021, s.14, tłumaczenie własne).

Kolejnym ważnym pojęciem stosowanym w pracy jest platforma (w kontekście informatycznym), używana jako platforma najmu, wynajmu, STR, Airbnb. Słownik języka polskiego PWN podaje, że to „infrastruktura cyfrowa (np. strona internetowa, aplikacja), która umożliwia użytkownikom Internetu komunikowanie się, dzielenie informacjami, dokonywanie transakcji i współpracę”. Natomiast platforma internetowa według językoznawcy A. Wolańskiego (2023) w języku polskim to „serwis umożliwiający wzajemne interakcje użytkowników internetu, zazwyczaj w celu wymiany bądź sprzedaży usług, treści czy produktów”. Według tego autora wyróżnia się „platformy audio-wideo (np. Spotify czy Netflix), platformy oparte na ekonomii współdzielenia (np. BlaBlaCar), platformy dla graczy (np. Steam), platformy o charakterze społecznym (np. Wikipedia). Wyraz *platforma* użyty w omawianym tu określeniu terminologicznym odwołuje się wprost do swego przenośnego znaczenia, jakim jest płaszczyzna wspólnego działania”. Dlatego też, strona internetowa Airbnb jest w niniejszej pracy określana jako platforma.

Przedmiotem pracy jest rozwój i struktura przestrzenna omawianych zjawisk. Rozwój jest pojęciem wieloznacznym. Według B. Domańskiego (2004, s. 8) ogólnie rozwój „oznacza długotrwały proces zmian mających pewien kierunek”. Słownik języka polskiego PWN podaje natomiast, że rozwój to:

1. proces przechodzenia do stanów lub form bardziej złożonych lub pod pewnym względem doskonalszych,
2. sposób rozwijania się zdarzeń w czasie.

Struktura przestrzenna według A. Runge i J. Runge (2008, s.311) to „ogół różnego typu form przyrodniczych jak i zagospodarowania materialnego, które znajdują się w określonym obszarze”. F.E. Horton i D.R. Reynolds (1971) wskazują, że w geografii stosuje się ten termin do uproszczonego opisu zjawisk (np. układu, dystansu, morfologii), które występują w przestrzeni. Ponadto często strukturę przestrzenną określa się zamiennie rozmieszczeniem lub lokalizacją (za: Peliwo, 1989), i tak też pojęcia te są używane w pracy.

Kolejnymi pojęciami używanymi w pracy są turystyka miejska i miasto turystyczne. Definicje obu również nie są jednoznaczne. A. Kowalczyk (2005) zauważa, że turystykę miejską można rozumieć jako:

- wszystkie formy turystyki istniejące na terenach miejskich;
- formy turystyki, które są związane z walorami turystycznymi oraz zagospodarowaniem turystycznym występujące na obszarach miejskich;
- turystykę, która ma na celu odwiedzanie i poznawanie miasta w kontekście dziedzictwa kulturowego (zob. Mika, 2007).

Słownik pojęć z geografii społeczno-ekonomicznej definiuje turystykę miejską jako „różnorodne formy aktywności turystycznej w przestrzeni miasta (poznawanie jego przyrodniczych walorów turystycznych, zabytków architektury, uczestnictwo w życiu kulturalnym itp.) (Runge, Runge, 2008, s. 339).

W najnowszym podręczniku *World Tourism Cities. A systematic approach to urban tourism* A. Morrison i C. Maxim (2022, s.7, tłumaczenie własne) piszą, że „wszystkie obszary miejskie są potencjalnie miastami turystycznymi”. Jednakże dalej wskazują, że współczesne miasto turystyczne definiują pewne cechy charakterystyczne (kryteria):

- priorytet dla turystyki - miasto posiada strategię rozwoju turystyki i/lub prowadzi politykę turystyczną,
- specjalna organizacja turystyczna - miasto posiada oficjalną organizację turystyczną odpowiedzialną za zarządzanie destynacją,
- marketing terytorialny i branding - miasto podejmuje działania w zakresie marketingu i promocji turystycznej,
- znaczący poziom dochodów z turystyki,

- znaczący poziom potencjału turystycznego - miasto dysponuje znaczą ofertą hotelarską (noclegową), atrakcji turystycznych, lokali gastronomicznych i rozrywkowych, obiektów konferencyjnych i środków transportu,
- znaczący poziom zatrudnienia w sektorze turystycznym - miasto oferuje znaczną liczbę miejsc pracy, które są bezpośrednio lub pośrednio związane z turystyką,
- znaczna liczba turystów,
- wsparcie i zaangażowanie mieszkańców miasta dla rozwoju turystyki.

Ostatnie kryterium, zdaniem autorów, to podstawowy wymóg dla miasta turystycznego odnoszącego sukcesy. Miasta turystyczne muszą nadawać wyższy priorytet mieszkańcom i ich jakości życia.

Inne ważne pojęcia używane w pracy to turystyfikacja, gentryfikacja, *overtourism* oraz finansjalizacja mieszkalnictwa. Turystyfikacja jest definiowana jako „sposób, w jaki działalność turystyczna wpływa na kształt i funkcję miasta lub dzielnicy miejskiej, oraz stopień, w jakim turystyka stopniowo przejmuję i zmienia pierwotne formy oraz modyfikuje tradycyjny układ funkcji w mieście” (Jansen-Verbeke, 1998, s.741, tłumaczenie własne). Gentryfikacja bywa określana jako „proces transformacji osadnictwa, głównie wielkomiejskiego, polegający na wprowadzaniu się bogatszych ludzi do podupadłych dzielnic, ich odnawianiu i stopniowym wypieraniu dotychczasowych uboższych mieszkańców” (Grzeszczak 2010, s. 7). Jedną z form gentryfikacji jest gentryfikacja turystyczna (Gotham, 2005; Kowalczyk-Anioł, 2018). Opisywana w literaturze jako „równoczesny ekonomiczny, fizyczny, społeczny i kulturowy wpływ wywierany przez rozwój turystyki i sprzyjających jej procesów rewitalizacji (uruchamianych przez siły rynku i działania władz), nierozłącznie związany z wyparciem mieszkańców powodowanym przez działalność turystyczną i aktywnością turystów. Jego skutkiem jest przekształcenie miejskiej przestrzeni społecznej w przestrzeń konsumpcji turystyczno-rozrywkowej” (Kowalczyk-Anioł 2018, s.48). *Overtourism* to „nadmierny wzrost liczby odwiedzających prowadzący do przeludnienia w obszarach, w których mieszkańcy cierpią z powodu tymczasowych i sezonowych szczytów turystycznych, które wymusiły stałe zmiany w ich stylu życia, dostępie do udogodnień i ogólnym samopoczuciu (Milano, Novelli, Cheer, 2019, s.354, tłumaczenie własne). Finansjalizacja jest „procesem przeniesienia zarządzania sprawami gospodarczymi i społecznymi do sfery rynkowej, w której poczesną rolę odgrywają rynki

finansowe” (Lewicki, 2014, s. 146). Natomiast finansjalizacja mieszkalnictwa jest napędzana turystycznym najmem krótkoterminowym przez globalnych graczy (profesjonalnych gospodarzy). Wykorzystują oni rosnący popyt turystyczny w miastach, inwestując ogromny kapitał w nieruchomości, zwłaszcza mieszkaniowe. Konsekwencją tych działań jest ograniczenie dostępności mieszkań na wynajem długoterminowy w miastach na całym świecie. Ponadto, zauważono intensyfikację procesu określanego jako „kupno na wynajem” (*buy-to-let investment*), który przyczynia się do zmian społeczno-przestrzennych (Kowalczyk-Anioł, 2019).

Wyjaśnienia wymagają także terminy używane na platformie Airbnb, stosowane w części dotyczącej analizy badanych zjawisk. Zaproponowano w tym celu poniższą formułę słownika terminów.

Słownik terminów stosowanych w analizie oferty najmu krótkoterminowego

- aktywne oferty wynajmu (ang. *active rentals*) – oferty, które miały co najmniej jeden zarezerwowany dzień w ostatnim miesiącu lub były dostępne na wynajem,
- oferta (ang. *listing*) – propozycja wynajmu przestrzeni mieszkalnej udostępniona poprzez platformę Airbnb,
- cały dom lub mieszkanie (ang. *entire home lub entire place*) – to rodzaj obiektu, który został udostępniony do wynajmu poprzez platformę Airbnb jako samodzielna i kompletna jednostka mieszkalna,
- gospodarz (ang. *host*) – osoba wynajmująca przestrzeń mieszkalną na platformie Airbnb. Wyróżnia się różne typy gospodarzy Airbnb:
 - gospodarz indywidualny,
 - gospodarz profesjonalny – to osoba, której podstawowym zajęciem lub źródłem dochodu jest oferowanie zakwaterowania lub, która działa w ramach firmy,
 - współgospodarz – osoba, która może pomagać właścicielowi oferty w zarządzaniu nią, odpowiadaniu na pytania, wysyłaniu gościom wiadomości oraz zajmowaniu się przyjezdnymi. Najczęściej taką funkcję pełni członek rodziny, zaufany znajomy, sąsiad lub osoba, która została do tego zatrudniona,

- super gospodarz (ang. *superhost*) – to „wysoko oceniany gospodarz, który dokłada wszelkich starań, by zapewnić gościom niezapomniane wrażenia” (Airbnb, b.r.),
- opłata serwisowa Airbnb – opłata z której platforma finansuje „działalność portalu i świadczone usługi, np. pomoc 24/7 w trakcie podróży” (Airbnb, b.r.). Jest ona uzależniona od liczby zarezerwowanych dni.

W pracy używane są także następujące skróty i akronimy:

- STR (ang. *short term rental*) – wynajem krótkoterminowy lokali mieszkalnych. W polskim piśmiennictwie naukowym określany również jako turystyczny najem krótkoterminowy komercjalizowany przez specjalistyczne platformy (rezerwacyjne), w tym Airbnb (Walas, 2019),
- SE (ang. *sharing economy*) – gospodarka współdzielenia,
- AKO – autorska kwerenda ofert,
- PWO – pomiar wielkości oferty.

2. Problem badawczy w literaturze

Jak wspomniano we wstępie, szybki rozwój zjawiska gospodarki współdzielenia, a w konsekwencji platformy najmu krótkoterminowego Airbnb oraz jego wpływ na różne aspekty funkcjonowania miast (społeczne, przestrzenne, ekonomiczne) spowodował wzrost zainteresowania badaczy tym fenomenem oraz pojawieniem się wielu publikacji w literaturze światowej. Badania zagadnień związanych ze zjawiskiem turystycznego najmu krótkoterminowego oferowanego za pośrednictwem platformy Airbnb w literaturze realizowane są przez autorów reprezentujących różne dyscypliny nauki. Interdyscyplinarny charakter zjawiska i szeroki zakres tematyczny badań sprawiają, że podjęty w pracy problem badawczy znajduje się w kręgu zainteresowań osób zajmujących się geografią (geografią miast, geografią turystyki), studiami miejskimi, planowaniem przestrzennym, socjologią (socjologią miast), ekonomią, zarządzaniem, marketingiem, prawem.

Początkowo wielu autorów przedstawiało Airbnb jedynie jako przełomową innowację, przykład zjawiska gospodarki współdzielenia lub konsumpcji kolaboratywnej (Czernek, Wójcik, 2017; Krajewska-Smardz i in., 2016; Majchrzak, 2016; Pawlicz, 2019a; Pawlusiński, 2017; Quattrone i in., 2016; Skalska i in., 2016; Stephany, 2016). Jednakże wraz z rozwojem platformy i obserwacją skutków jej działalności zaczęto badać także inne aspekty. L. Andreu i in. (2020) wskazują, że z powodu krótkiej historii Airbnb, publikacje na temat platformy pojawiły się dopiero w 2015 roku. Z analizy bazy Scopus wynika, że pierwszym opracowaniem opublikowanym w czasopiśmie poświęconym turystyce i hotelarstwu, dotyczącym Airbnb (jako przedmiotu badań) był artykuł D. Guttentaga z 2015 roku. Autor opisał w nim Airbnb jako nowatorski model biznesowy oparty na nowoczesnych technologiach internetowych, jednakże już wtedy wskazywał na kwestie legalności tej formy najmu, problemów fiskalnych i konieczności zmian regulacyjnych. Ponadto, zastanawiał się, czy platforma ma taki potencjał, który spowoduje zakłócenia tradycyjnego sektora zakwaterowania oraz jaki jest jej wpływ na miejsca docelowe. Wraz z rozwojem popularności platformy w miastach wskazywano na korzyści wynikające z jej użytkowania – interakcje z mieszkańcami, wymianę doświadczeń, poznawanie kultur w myśl idei *live like a local* (Liang i in., 2018; Paulauskaite i in., 2017; Min, Lu, 2017). Znaczenie kontaktów personalnych z lokalnymi

gospodarzami, a także „nieformalność” zakwaterowania traktowane było jako *novum* oraz reakcja na „standaryzację” tradycyjnej oferty turystycznej, w szczególności hotelowej (Arias-Sans, Quaglieri-Domínguez, 2016). Poszukiwano przestrzeni i obszarów bardziej „autentycznych”, nieturystycznych, znajdujących się *off the beaten track*, czyli poza utartym szlakiem (Derek, 2013; Matoga, Pawłowska, 2018; Meyer, Niezgoda, 2018).

Rosnące zainteresowanie tematem sprawiło, że coraz więcej publikacji odnosiło się do Airbnb jako części gospodarki turystycznej miast. Ekonomiści wskazywali platformę jako przykład usługi turystycznej, badali ceny noclegów i ich determinanty (Gyódi, Nawaro, 2021; Perez-Sanchez i in., 2018; Wang, Nicolau, 2017) oraz wielkość popytu turystycznego (Brauckmann, 2017). K. Ding i in. (2023) zauważyli, że zakwaterowanie poprzez najem krótkoterminowy wpływa na wzrost częstotliwości podróży i długość pobytu, a także ma znaczący pozytywny wpływ w rozwój turystyki. A. Niezgoda i E. Markiewicz (2018) analizowały wpływ i korzyści jakie niesie gospodarzom wynajem swojej przestrzeni mieszkalnej poprzez platformę. Początkowo geografowie również wskazywali na pozytywne aspekty, które platforma przynosi turystom i gospodarzom (Guttentag, 2015; Guttentag i in., 2018). Wynajem przez platformę miał być możliwością dodatkowego zarobkowania dla mieszkańców dysponujących rezerwami zasobów mieszkaniowych i alternatywą dla tradycyjnej bazy noclegowej (Gurran, Phibbs, 2017; Guttentag, 2015; Guttentag, Smith, 2017; Quattrone i in., 2016; Zervas i in., 2017). W niektórych miejscach rozwiązywał problem niewystarczającego rozwoju lub pojemności bazy noclegowej (Adamiak, 2018; Pawlusiński, 2017).

W kontekście najmu krótkoterminowego oferowanego poprzez Airbnb w miastach istotne były badania wpływu platformy na branżę hotelową (Akbar, Tracogna, 2018; Dogru i in., 2020; Zervas i in., 2017). Ekonomiści zwracali uwagę, że Airbnb negatywnie wpływa na przychód hoteli (Benítez-Aurioles, 2019; Farronato, Fradkin, 2018). Choć, jak zauważali inni (np. Benítez-Aurioles, 2018; Guttentag, 2019), może to wynikać z faktu, że gospodarze udostępniający na wynajem swoje przestrzenie mają swobodę w ustalaniu cen. Z drugiej strony, zaczęły pojawiać się badania wskazujące, że w niektórych lokalizacjach, Airbnb nie wpływa negatywnie na tradycyjny sektor hotelowy (Blal i in., 2018; Haywood i in., 2017; Mody i in., 2017). Część badaczy twierdziła także, że wpływ platformy na hotele zależy od wielu czynników, takich jak kategoria i lokalizacja hotelu.

Wskazywano, że Airbnb głównie zastępuje hotele klasy średniej (Ding i in., 2023) i niższej oraz te nieobsługujące klientów biznesowych (Zervas i in., 2017), co oznaczało, że nie wszyscy hotelarze stracili na rozwoju platformy.

Badano także preferencje klientów. Niektórzy autorzy sugerowali, że Airbnb jest chętniej wybierane niż hotele z kilku powodów. Najważniejszym czynnikiem wydaje się być cena (Dann i in., 2019; Farronato, Fradkin, 2018; Guttentag i in., 2018; Lee, Kim, 2018; Paulauskaite i in., 2017). Wskazywano także na różnorodność w wyborze rodzaju zakwaterowania, a także udogodnień (Guttentag, 2015; Guttentag i in., 2018; M. A. Mody i in., 2023; Tafesse, Tariq, 2025). Hotele i inne obiekty noclegowe oferują jedynie zakwaterowanie w standaryzowanych pokojach lub apartamentach, podczas, gdy Airbnb oferuje bardziej zróżnicowany wybór przestrzeni mieszkalnej. Jak zauważają M. Mody i in. (2023) platforma daje także możliwość rezerwacji noclegów w nietypowych obiektach. S. Lee i D. Kim (2018) wskazują, że szeroki wybór rodzaju zakwaterowania dla wielu gości jest ważny. D. Guttentag i in. (2018) zauważają, że Airbnb jest chętniej wybierane niż hotele przy dłuższych pobytach, także ze względu na różnorodność udogodnień (zwłaszcza dostęp do kuchni lub aneksu kuchennego – Ding i in., 2023), większą przestrzeń, domową atmosferę. Natomiast G. Zervas i in. (2017) sugerują, że zdecydowaną przewagą Airbnb nad hotelami jest to, że platforma wykorzystuje istniejące zasoby mieszkaniowe i może szybko zwiększać podaż.

Wraz ze stałym rozwojem zjawiska zaczęto zwracać uwagę na intensyfikację popularności turystyki w miastach i wzrost liczby turystów. Choć ich rosnąca liczba w przestrzeni miast była różnie oceniana. Część badaczy wskazywała, że najem krótkoterminowy oferowany przez Airbnb jest czynnikiem zwiększającym wydatki turystów i dochody ludności miejscowej (np. Belarmino i in., 2021; Farmaki, Kaniadakis, 2020; Levendis, Dicle, 2017; Negi, Tripathi, 2023). Pojawiły się jednak pierwsze symptomy nasycenia turystyką w miastach, zwłaszcza w dzielnicach i obszarach aktywności turystycznej. Wskazywano na silną koncentrację funkcji turystycznej w dzielnicach centralnych i historycznych, która miała negatywny wpływ na mieszkańców tych obszarów (Cocola-Gant, 2016; Gyódi, 2019). Analiza prowadzona przez K. Gyódi (2019) w Paryżu, Barcelonie, Berlinie i Warszawie wykazała, że tylko małą część ofert Airbnb można zaklasyfikować jako usługi ekonomii współdzielenia, ponieważ większą część ofert na platformie stanowią oferty komercyjne.

Ważnym kierunkiem badań była również analiza lokalizacji i rozmieszczenia przestrzennego ofert Airbnb. J. Gutiérrez i in. (2017), D. Ioannides i in. (2019) oraz R. Lagonigro i in. (2020) stwierdzili, że oferta Airbnb jest silnie skoncentrowana w centrach miast i obszarach turystycznych, czyli tam, gdzie przebywają turyści. Choć przewagą platformy jest to, że jej obiekty są obecne w różnych przestrzeniach – zarówno w centrach miast i centrach turystycznych, jak i dzielnicach mieszkalnych (Gil, Sequera, 2022), co może być znaczące, dla osób przybywających do danego miejsca w celach innych niż turystyczne.

Kontekst lokalizacji w badaniach nad platformą Airbnb badali zarówno ekonomiści (Benítez-Aurioles, 2018; Gyódi, 2017) jak i geografowie (Arias-Sans, Quaglieri-Domínguez, 2016; Gutiérrez i in., 2017; Guttentag, 2019), którzy analizowali przestrzenną koncentrację oferty i wzorce lokalizacji w relacji do centrów miast, hoteli, atrakcji turystycznych, centrów biznesowych. F. Celata i in. (2020) zauważają, że odległość od głównego dworca kolejowego i bliskość najważniejszych atrakcji turystycznych przeważają nad innymi kwestiami dotyczącymi przestrzeni mieszkalnej, wyboru gospodarza, a nawet ceny. J. Wegmann i J. Jiao (2017) zaobserwowali, że w niektórych miastach oferty Airbnb koncentrują się wzdłuż linii transportu publicznego (np. metra).

Badania lokalizacji i rozmieszczenia Airbnb w przestrzeni miast były prowadzone głównie w miastach europejskich – Barcelona (Cocola-Gant, 2016; Lagonigro i in., 2020), Lizbona (Lestegás i in., 2019), Londyn (Quattrone i in., 2016), Berlin (Schäfer, Braun, 2016), Budapeszt (Boros i in., 2018; Smith i in., 2018), Warszawa (Derek, Dycht, 2018; Gyódi, 2017) i amerykańskich (Wegmann, Jiao, 2017) - Nowy Jork (Dudás i in., 2017), Los Angeles (Zhang, Fu, 2022). Pojawiają się jednak również prace odnoszące się do innych światowych miast, np. Sydney (Gurran, Phibbs, 2017), Seul (Ki, Lee, 2019), Hong Kong (Jiang i in., 2024), jednak tematyka ta wciąż zdominowana jest przez badaczy z euroatlantyckiego kręgu kulturowego.

Wraz z rozwojem platformy wielu naukowców koncentrowało się na negatywnym wpływie Airbnb na przestrzeń i miejsca docelowe. Z powodu rozprzestrzeniania się ofert na inne, nieturystyczne dzielnice mieszkaniowe okazało się, że platforma wywiera w niektórych miastach negatywny wpływ na rynek nieruchomości oraz mieszkalnictwo. Ekonomiści analizowali oddziaływanie platformy na wzrost cen

wynajmu, czynszów oraz mieszkań (Barron i in., 2021; Wegmann, Jiao, 2017). Badacze zauważyli, że Airbnb przede wszystkim przyczynia się do wzrostu cen wynajmu w dużych miastach (Ayoubi i in., 2020; Chang, 2020; Horn, Merante, 2017; Schäfer, Braun, 2016). Zdaniem wielu autorów atrakcyjność (zysk) wynajmu krótkoterminowego przez platformę Airbnb pogłębił problem z dostępnością tanich mieszkań na wynajem długoterminowy (Gurran, Phibbs, 2017; Jaremen i in., 2020; Kim i in., 2017; Mermet, 2021).

Geografowie badali problemy z rynkiem nieruchomości w kontekście gentryfikacji turystycznej, wypierania mieszkańców z centrów miast i atrakcyjnych obszarów, aby znaleźć przestrzeń i zasób mieszkaniowy dla turystów (Cocola-Gant, Gago, 2021). Duży udział platformy w przestrzeni miasta, zwłaszcza niekorzystny wzrost liczby ofert całych domów/mieszkań, wiązał się z nadmierną eksploatacją dzielnic mieszkalnych (del Romero Renau, 2018) i zmianami ich charakteru (Ding i in., 2023). Najpierw zaczęto wskazywać Airbnb jako przyczynę występowania zjawiska overtourismu. Następnie jako powód turystyfikacji, finansjalizacji mieszkalnictwa i gentryfikacji także we wcześniej nieturystycznych dzielnicach (Freytag, Bauder, 2018; Kowalczyk-Anioł, 2019a; Kowalczyk-Anioł i in., 2022; Wachsmuth, Weisler, 2018).

Negatywny wpływ zjawiska na miasta sprawił, że w końcu drugiej dekady XXI wieku rozpoczęto dyskusję na temat potrzeby wprowadzenia regulacji prawnych i opodatkowania dochodów z najmu krótkoterminowego, a także ograniczeń w funkcjonowaniu platform SE. A. Pawlicz (2019b) przeprowadził analizę literatury, by ocenić argumenty za oraz przeciw wprowadzeniu regulacji dotyczących zjawiska gospodarki współdzielenia. Wśród argumentów wspierających potrzebę regulacji wskazywano, że konsekwencją funkcjonowania SE jest rozwój nieformalnego i nieopodatkowanego sektora gospodarki. Ponadto, zdaniem autora, platformy *sharing economy* nie współpracują z władzami lokalnymi, uniemożliwiają opodatkowanie swoich dochodów i nie udostępniają statystyk dotyczących działalności. Podkreślano, że ich działalność zmniejsza podaż na rynku wynajmu długoterminowego, a w konsekwencji powoduje wzrost cen wynajmu i wzrost cen mieszkań, który odczuwany jest przez mieszkańców. Natomiast przeciwnicy wprowadzenia regulacji zwracali uwagę na potencjalny spadek zainteresowania nowymi innowacjami, z powodu wzrostu kosztów lub zmniejszenia zysków. Sugerowano, że nałożenie na platformy obowiązku uzyskania

licencji nie zapewni rzeczywistej ochrony konsumentów, a może jedynie chronić obecne podmioty na rynku. Ponadto, argumentowano, że wprowadzenie regulacji jest postrzegane przez niektórych jako ograniczenie praw własności związanych z mieszkaniem.

Intensyfikacja najmu krótkoterminowego i rozwoju Airbnb sprawiła, że analizą naukową objęto także osoby wynajmujące przestrzeń mieszkalną (gospodarzy). W wielu miastach badania wykazały rosnący udział gospodarzy profesjonalnych, a tym samym rosnącą komercjalizację działalności, z której wypierani są gospodarze indywidualni (zwykli mieszkańcy) (Ding i in., 2023). Podkreślano także, że rynek najmu krótkoterminowego oferowanego przez Airbnb jest kontrolowany przez gospodarzy, którzy mają w swoim portfolio wiele ofert. J. Gil i J. Sequera (2022) nazywają ich profesjonalnymi aktorami specjalizującymi się w branży wynajmu krótkoterminowego. K. Gyódi (2024) wskazuje, że oferty gospodarzy profesjonalnych zazwyczaj koncentrują się w bliskości tradycyjnej bazy noclegowej, w centrach historycznych i biznesowych. Co ważne, w niektórych miastach podejmowane są próby obniżenia profesjonalizacji rynku poprzez nakładanie ograniczeń czasowych na wynajem. Gospodarze, którzy wynajmują swoje przestrzenie mieszkalne na pobyty krótkoterminowe (trwające w zależności od miasta do 30-120 dni w roku), są traktowani jako nieprofesjonalni. W przypadku, gdy przekroczą ten limit, są klasyfikowani jako profesjonalni, od których wymaga się uzyskania licencji (Bei, Celata, 2023).

Ważnym zagadnieniem w badaniach zjawiska stało się określenie wielkości i struktury oferty Airbnb. C. Adamiak (2018, 2019, 2021) badał wielkość, strukturę, wykorzystanie oraz dynamikę rozwoju ofert udostępnionych na wynajem poprzez platformę w kontekście zarówno miast, jak i krajów. Przeprowadził przestrzenną analizę ofert w Skandynawii (Adamiak, 2020) oraz w Hiszpanii (Adamiak i in., 2019). J. Gil i J. Sequera (2022) badali ofertę platformy w Madrycie. Ofertę Airbnb w polskich miastach badali C. Adamiak (2022); Kowalczyk-Anioł i in. (2022); Kowalczyk-Anioł i Pawlusiński (2018) oraz Pawlicz (2019a). Strukturę i wielkość oferty w powiatach województwa wielkopolskiego analizowała A. Mrozińska (2022).

Najnowsze badania dotyczące najmu krótkoterminowego i Airbnb realizowane po 2020 roku, są zróżnicowane tematycznie. Wielowątkowość nie pozwala na określenie głównych kierunków badań, jednakże wskazywane są nowe obszary badań, wśród

których wyróżnić można zaufanie do platformy (ang. *trust in Airbnb*) oraz analizę zawartości strony internetowej serwisu (ang. *Airbnb website content analysis*). Ponadto, za ważne i istotne uznaje się tematy badań dotyczące użytkowników platformy, zwłaszcza w kontekście: „interakcje gospodarz-gość” (ang. *host-guest interactions*), „postrzegane ryzyko” (ang. *perceived risk*), „preferencje użytkowników dotyczące usług” (ang. *service preferences of users*), „zachowania zakupowe” (ang. *buying behavior*), „motywacje użytkowników Airbnb” (ang. *motivations of Airbnb users*) oraz „analiza doświadczeń użytkowników Airbnb” (ang. *Airbnb user experience analysis*) (Ding i in., 2023).

Należy zauważyć, że omawiane zjawisko jest nie tylko przedmiotem badań naukowych, ale ma znacznie szerszy zasięg, ponieważ oddziałuje na przestrzeń życiową wielu ludzi. Wynajem krótkoterminowy oferowany za pośrednictwem platformy Airbnb przekształcił się w ważną kwestię polityczną i społeczną w miastach na całym świecie. Dyskusja dotycząca tego zjawiska nie znajduje się już w początkowej fazie, lecz staje się dojrzała. Została zakorzeniona w świadomości społecznej różnych interesariuszy oraz decydentów, którzy muszą uwzględnić ją w zarządzaniu miastami. To jednak wymaga wprowadzenia adekwatnych rozwiązań (regulacji) prawnych, które umożliwią bardziej kontrolowany rozwój tej formy działalności turystycznej.

3. Geneza i ewolucja działalności platformy Airbnb w miastach europejskich

Niniejszy rozdział przedstawia charakterystykę platformy Airbnb, początki jej funkcjonowania oraz ewolucję działalności w miastach europejskich. Ważną cezurą w jej rozwoju były kryzysy, które nastąpiły na skutek nieprzewidzianych zdarzeń, takich jak pandemia COVID-19 i agresja Rosji na Ukrainę w 2022 roku, które nosiły znamiona tzw. Czarnych Łabędzi (zob. Taleb, 2020). W dalszej części rozdziału przedstawiona została działalność platformy w największych polskich miastach opracowana na podstawie danych zastanych pozyskanych ze strony AirDNA. Przedstawione zostały również wyniki analizy danych publikowanych przez EUROSTAT dotyczących liczby nocy spędzonych w obiektach krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform online w Polsce.

3.1. Geneza platformy Airbnb

Jak podaje L. Gallagher (2017) historia Airbnb zaczęła się w październiku 2007 roku, gdy Brian Chesky i Joe Gebbia mieszkali razem w trzypokojowym mieszkaniu w San Francisco. Poszukiwania trzeciego współlokatora do wolnego pokoju nie przynosiły skutku, jednocześnie mieli oni problem z opłaceniem czynszu. W mieście miała odbyć się duża konferencja naukowa, brakowało miejsc noclegowych w hotelach. Wtedy postanowili wykorzystać wolną przestrzeń w swoim mieszkaniu i zaczęli oferować miejsce na dmuchanych materacach oraz śniadanie w cenie 80 dolarów za noc. W ten sposób zapoczątkowano formułę „*air bed and breakfast*”. Szybko okazało się, że istnieje zapotrzebowanie na taką usługę. W lutym 2008 roku do przedsięwzięcia dołączył Nathan Blecharczyk. We trójkę stworzyli stronę internetową, którą uruchomiono w sierpniu 2008 roku.

Następnie podczas Narodowej Konwencji Demokratów w 2008 roku założyciele zapewnili alternatywne rozwiązanie w zakresie zakwaterowania uczestnikom, którzy mieli trudności ze znalezieniem pokoju hotelowego i skorzystali z okazji, aby przedstawić serwis szerszemu gronu potencjalnych odbiorców (Gallagher, 2017). Z czasem platforma stawała się coraz bardziej popularna, przybywało chętnych, którzy chcieli wynająć przestrzeń, lecz brakowało osób, które oferowały miejsce na wynajem. Stwierdzono, że

problemem jest obecność w domu gospodarzy, którzy pierwotnie rano mogli przygotować swoim gościom śniadanie. Wtedy postanowiono zrezygnować z przygotowań porannego posiłku i *AirBed & Breakfast* przeformułowano w Airbnb (Badowski, 2023).

W ciągu zaledwie kilku lat Airbnb z małego przedsięwzięcia przerodziło się w globalną markę, która oferuje zakwaterowanie na całym świecie (Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński, 2018). T. Skalska i in. (2016) podkreślają, że założyciele Airbnb wzięli przykład z Couchsurfingu³, jednakże przenieśli tę ideę na poziom komercyjny. Obecnie Airbnb jest największą platformą najmu krótkoterminowego. Ponadto, po wejściu na giełdę w 2020 roku zostało najwyżej wycenioną firmą turystyczną świata (Adamiak, 2022). Na koniec 2022 roku w serwisie dostępnych było na wynajem 6,6 miliona aktywnych ofert (Airbnb, 2023a). Powstanie Airbnb jest uważane za jedno z najbardziej przełomowych, a nawet najważniejszych wydarzeń w sektorze turystycznym w ciągu ostatnich lat (Guttentag, 2019).

3.2. Działalność platformy Airbnb w miastach europejskich

Intensyfikacja działalności platform najmu krótkoterminowego, w tym Airbnb wydaje się być konsekwencją gwałtownego rozwoju turystyki miejskiej, zwłaszcza w Europie, obserwowanego od kilku dekad. Równocześnie, o czym pisano niejednokrotnie w literaturze (np. Guttentag, 2019; Novy, 2019; Postma i in., 2017) przyczynia się do jej ciągłego wzrostu. W wielu miastach liczba turystów jest tak duża, że znacznie przekracza ich pojemność i chłonność turystyczną (Freytag, Bauder, 2018). Zbyt duża liczba odwiedzających miasta, szczególnie ich obszary centralne, a także pojawianie się nowych miejsc na wynajem w dzielnicach mieszkalnych, nieturystycznych (Colomb, Novy, 2017; Gurran, Phibbs, 2017) ma swoje skutki (poza opisanym wcześniej zakłóceniem rynku mieszkalnictwa), w postaci między innymi zatłoczenia, zatorów komunikacyjnych, hałasu, problemów z parkowaniem, wzrostu cen, braku inwestycji w działania rekreacyjne, z których mogliby korzystać mieszkańcy, obciążenia usług publicznych, jak i zagrożenia utratą autentyczności oraz zmian kulturowych (Petruzzi i

³ Couchsurfing jest uważany za jedną z pierwszych platform najmu krótkoterminowego, która przejawiała cechy gospodarki współdzielenia w turystyce (Pawlusiński, 2017). Jednakże działała ona w systemie non-profit. Osoby oferowały bezpłatne zakwaterowanie w swoich domach/mieszkaniach.

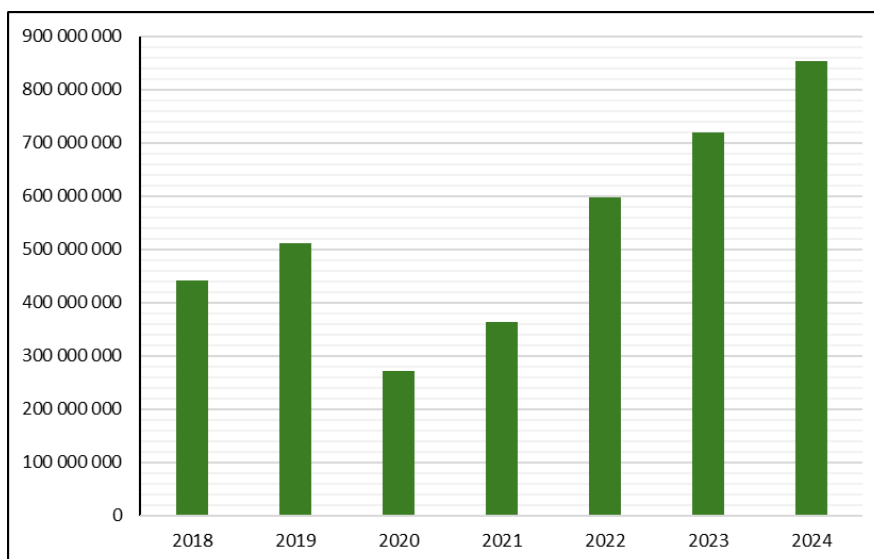
in., 2020). W dzielnicach mieszkalnych rośnie zaniepokojenie zachowaniem turystów, zwłaszcza, gdy gospodarze nieobecni na stałe, oferowali na wynajem całe mieszkania (Gurran, Phibbs, 2017). Ponadto, wynajem przestrzeni mieszkalnej odbywał się w nierejestrowanych i nieopodatkowanych obiektach (Dalir i in., 2021). W następstwie zaczęły się protesty i opór ludności miejscowej oraz konflikty z turystami (Colomb, Novy, 2017; Gurran, Phibbs, 2017; Sans, Domínguez, 2016). Zaczęły one przybierać różną formę, również cyfrową poprzez media społecznościowe (Garay i in., 2020). Wśród części mieszkańców narastała frustracja i poczucie niesprawiedliwości, co mogło wynikać, jak zauważa A. Mermet (2021), z faktu, że platforma nie przynosi wszystkim osobom jednakowych korzyści, co więcej reprodukuje wzorce nierówności w miastach turystycznych. Autorka zwraca również uwagę, że rzeczywisty wpływ społeczny platformy wciąż pozostaje nie do końca jasny, nie wiadomo komu wynajem poprzez Airbnb przynosi największe korzyści – chcącym dorobić czy zamożnym przedsiębiorcom.

3.2.1. Funkcjonowanie platformy Airbnb w okresie pandemii COVID-19

Pandemia COVID-19, która rozpoczęła się w listopadzie 2019 roku w chińskim mieście Wuhan, a do Europy dotarła w I kwartale 2020 roku, wpłynęła na wszystkie aspekty życia społecznego i gospodarczego, a także przyniosła wyzwania dla organizacji życia w miastach (Banai, 2020; Sharifi, Khavarian-Garmsir, 2020; Śleszyński i in., 2022). Wydarzenie to radykalnie wpłynęło również na działalność platform wynajmu krótkoterminowego, w tym Airbnb (Gyódi, 2021; Hossain, 2021; Kadi i in., 2020). W zależności od lokalnej sytuacji epidemicznej, ograniczano lub czasem nawet zakazywano najmu poprzez platformę, pomimo, że działała ona bez przerwy (Gerwe, 2021; Kadi i in., 2020; Kostynets i in., 2021). Lokalne obostrzenia i ograniczenia w podróżowaniu spowodowały utratę zagranicznych odwiedzających (Chen i in., 2021; Liang i in., 2021; Muschter i in., 2021), spadek liczby nowych rezerwacji (Bang Nong, Ha, 2021; Boros i in., 2020; Chen i in., 2021; Gyódi, 2021; Liang i in., 2021), a także szybki spadek popytu na noclegi turystyczne (Benítez-Aurioles, 2021; Buckle, Phibbs, 2021; Gyódi, 2021; Kadi i in., 2020; Minoia, Jokela, 2021).

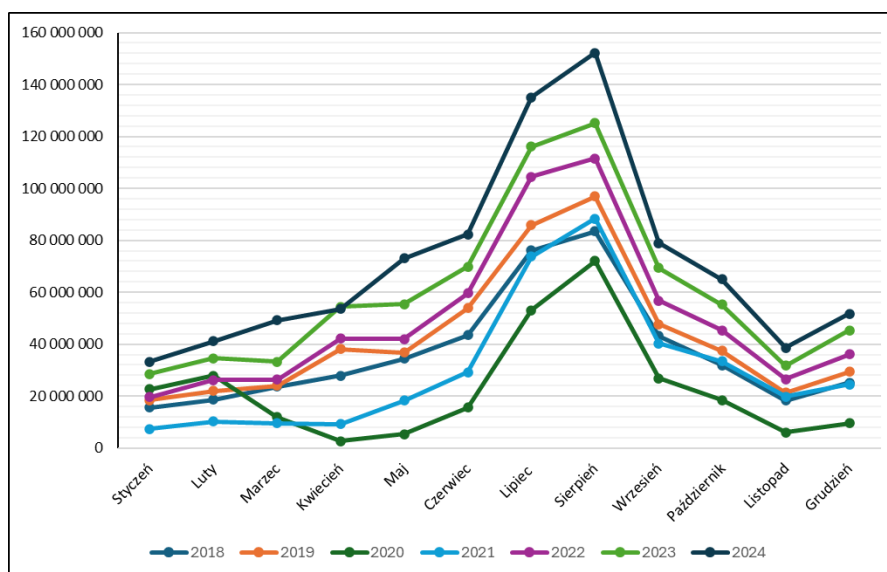
Pierwsze oficjalnie udostępnione przez Komisję Europejską, na podstawie porozumienia zawartego z platformami Airbnb, Booking, Expedia Group i Tripadvisor (Airbnb, 2020), dane objęły lata 2018-2020. Pokazały, że w 2020 r. liczba nocy

spędzonych w obiektach wynajmu krótkoterminowego za pośrednictwem powyższych platform rezerwacyjnych w Unii Europejskiej spadła o około 47% w porównaniu z 2019 rokiem (rys. 2).



Rys. 2. Całkowita liczba nocy spędzona w obiektach zakwaterowania krótkoterminowego (Airbnb, Booking, Expedia Group, TripAdvisor) w krajach Unii Europejskiej.
Źródło: opracowanie własne na podstawie EUROSTAT

O ile wartość ta nieznacznie wzrosła w styczniu i lutym 2020 r. w odniesieniu do roku 2019, to obostrzenia związane z pandemią w marcu 2020 r. spowodowały spadek wykorzystania oferty platform prawie do zera (o ponad 90% w kwietniu i o ponad 80% w maju porównując do kwietnia i maja 2019 r.) (rys. 3).



Rys. 3. Liczba nocy spędzona w obiektach zakwaterowania krótkoterminowego (Airbnb, Booking, Expedia Group, TripAdvisor) w krajach Unii Europejskiej z podziałem na miesiące
Źródło: opracowanie własne na podstawie EUROSTAT

Po tym, gdy wiele krajów złagodziło latem 2020 roku ograniczenia w podróżowaniu, liczba noclegów wzrosła, choć nadal była znacznie niższa niż w 2019 r. (o prawie 40% w lipcu i o 25% w sierpniu) (EUROSTAT, 2021).

Brak możliwości wynajmu przyczynił się do znacznych strat finansowych dla platformy z powodu anulowania lub utraty rezerwacji oraz braku przychodów z dodatkowych opłat i usług (Boros, Kovalcsik, 2021; Chen i in., 2021; Gerwe, 2021). Ucierpieli również wynajmujący, którzy stracili dochody (Gerwe, 2021; Yiu, Cheung, 2021; Zhu, Liu, 2021). C. Y. Yiu i K. S. Cheung (2021) oraz L. Boros i T. Kovalcsik (2021) wskazywali, że część gospodarzy zmuszona była obniżyć czynsze, by móc utrzymać się na rynku. Dodatkowo, brak perspektywy na odbudowę sektora turystycznego oraz niepewna sytuacja, przyczyniły się do przejścia przez niektórych gospodarzy na rynek wynajmu długoterminowego (Buckle, Phibbs, 2021; Gyódi, 2021; Kadi i in., 2020; Trojanek i in., 2021). Jednym z głównych zagrożeń stało się ryzyko zarażenia wirusem przez kontakt osobisty (Sigala, 2020). Wskazywano, że z tego powodu rezerwacje pokoi były odwoływane częściej niż rezerwacje całych mieszkań (Hu, Lee, 2020; Lim i in., 2021). Ponadto, przewidywano, że nastąpi spadek popularności udostępniania dzielonych mieszkań (Benítez-Aurioles, 2021; Bresciani i in., 2021). Ponadto, jak zauważa C. Adamiak (2022) w wielu miastach znaczna część obiektów była poza oficjalnymi rejestrami, pozostając „niewidzialnymi”. Dlatego też wielu nieewidencjonowanych gospodarzy, udostępniających swoje przestrzenie poprzez platformy nie otrzymali wsparcia (np. rekompensaty finansowej) (Kowalczyk-Anioł i in., 2022).

Brak możliwości podróżowania i rezerwowania noclegów, zmusił właścicieli Airbnb do szybkiego działania i rozszerzania zakresu. Już w kwietniu 2020 roku na platformie pojawiła się nowa funkcja, która zachęcić miała do korzystania z serwisu. Do czasu pandemii, Airbnb, poza noclegami, proponowało gościom również możliwość skorzystania z „Atrakcji Airbnb”. Natomiast potem przedstawiono „Doświadczenia Online” (ang. *Online Experiences*). Były to interaktywne sesje wideo na żywo (przez platformę Zoom) prowadzone w bezpiecznym dystansie społecznym. Wśród nich dostępne były wszelkiego rodzaju unikalne doświadczenia, np. lekcje gotowania online, sesje spa, zajęcia z jogi i parzenia kawy, itp. (Cenni, Vásquez, 2021; Bechte, 2020).

Ponadto, w reakcji na pandemię, zarządzający platformą wprowadzili kilka istotnych zmian organizacyjnych. Przede wszystkim możliwość bezpłatnego anulowania

rezerwacji (przez gości, ale także przez gospodarzy) oraz całkowity zwrot kosztów w razie jej odwołania. Już podczas pierwszej fali pandemii w maju 2020 roku, aby wrócić na rynek wynajmu, gospodarzy zobligowano do wprowadzenia i przestrzegania specjalnego protokołu w zakresie higieny i czystości. Przyjęto nowe zasady dla wynajmujących, np. stosowanie środków ochrony osobistej (maseczki, rękawiczki, środki dezynfekujące) czy zachowanie 24-godzinnego okresu oczekiwania na wejście do obiektu (Wood, 2020).

Chcąc zredukować negatywne skutki pandemii, właściciele Airbnb kontynuowali wdrażanie nowych rozwiązań. Wprowadzono nową funkcję „elastycznego wyszukiwania lokalizacji”. Dzięki tej innowacji można było zarezerwować nocleg w nietypowych obiektach podzielonych na różne kategorie. Obejmujące m.in. ryokany (tradycyjne japońskie obiekty noclegowe), wyspy, dwory i pałace, zamki, obiekty luksusowe, domki na drzewie, szałas, jurty, kampery, jaskinie, domy cykladowe, chaty pasterskie, czy domy na wodzie. W końcu 2021 roku wprowadzono *Airbnb 2021 Winter Release* z ponad 50 ulepszeniami, które miały na celu ułatwić przyjmowanie gości i wspieranie zmieniających się potrzeb podróżujących, a także pozyskanie nowych grup użytkowników (osób niepełnosprawnych, seniorów, podróżujących ze zwierzętami). Wśród najpopularniejszych nowości wyróżnić można było *AirCover* (nową kompleksową, bezpłatną ochronę finansową dla gospodarzy na wypadek kasowania/anulowania rezerwacji), *Translation Engine* (zaawansowane tłumaczenia), *Accessibility Review* (sprawdzanie, czy przesłane przez gospodarzy ułatwienia dostępu są w pełni zgodne z opisem) oraz wyszukiwanie noclegów nawet z 12-miesięcznym wyprzedzeniem (Airbnb, 2021).

W połowie 2022 roku przedstawiono kolejne udogodnienia i innowacje w ramach „Letnia Edycja Airbnb 2022”, która była, jak określili założyciele platformy, „największą od dekady zmianą w Airbnb” (Airbnb, 2022a). Był to całkowicie nowy układ serwisu, który wyświetlał oferty wynajmu w 56 kategoriach podzielonych „według stylu, lokalizacji lub atrakcji w okolicy”, które miało ułatwić gościom „znalezienie i zarezerwowanie miejsc, o których istnieniu nie mieli pojęcia” (Airbnb, 2022a). Pojawiła się również funkcja „stylowe domy”, w której dostępne były domy wybrane ze względu na wyjątkową architekturę i wnętrza, a nawet te projektowane przez takich architektów jak Frank Lloyd Wright czy Le Corbusier (Airbnb, 2022a). Ulepszono funkcję z

poprzedniego roku „większa elastyczność”, która umożliwiała wyszukiwanie miejsc na pobyt „bez podawania konkretnych terminów i lokalizacji” (Airbnb, 2022a).

W końcu 2022 roku wprowadzono kolejne udogodnienia w ramach „Zimowa Edycja Airbnb 2022”, w której jednym z głównych celów właścicieli platformy było pozyskanie nowych gospodarzy, co reklamowano hasłem „Start z Airbnb: nowy łatwy sposób na rozpoczęcie” (Airbnb, 2022b). Nowi gospodarze mogli liczyć na indywidualne wsparcie. Oferowano im wskazówki od super gospodarzy (czyli najbardziej doświadczonych), wyspecjalizowaną pomoc od platformy, a także możliwość przyjęcia doświadczonego pierwszego gościa (kogoś takiego, kto przynajmniej trzy razy był gościem oraz ma dobre recenzje) (Airbnb, 2022b).

Podsumowując, warto zauważyć, że pandemia nie tylko wywołała zakłócenia w funkcjonowaniu platformy, ale jak opisano, zainicjowała różne działania rozszerzające zakres jej funkcjonowania, a tym samym konkurencyjność na rynku usług noclegowych.

3.2.2. Reakcja Airbnb na konflikt w Ukrainie

Kiedy wydawało się, że sytuacja na świecie spowodowana pandemią COVID-19 powoli się stabilizuje i wraca do normalności, w Europie pojawił się kolejny kryzys. 24 lutego 2022 roku rosyjskie wojska wkroczyły na kolejne tereny Ukrainy dokonując eskalacji konfliktu trwającego od 2014 roku. Do Polski przybyły miliony imigrantów uciekających przed zagrożeniem (Śleszyński, 2022). Pierwsze tygodnie i miesiące po napaści Rosji na Ukrainę były niezwykle trudne dla rynku nieruchomości oraz mieszkalnictwa, szczególnie w Polsce. Według ekspertów z portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl (2023) w ciągu dwóch miesięcy od rozpoczęcia eskalacji konfliktu w Ukrainie, oferta mieszkań na wynajem w sześciu dużych miastach Polski (Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu i Warszawie) skurczyła się aż o 60-80% (Wielgo, 2023). Liczba oferowanych mieszkań na wynajem w Krakowie spadła aż o 74%, a we Wrocławiu 78% (Gruszczyński, 2022). Ceny mieszkań również drastycznie wzrosły. Wiele z nich przeszło z rynku „na sprzedaż”, na rynek wynajmu. Podwyżki cen czynszu sięgały średnio 30%. W Łodzi było to 18%, ale w Krakowie aż 47% (Wielgo, 2023).

Pierwsze tygodnie eskalacji konfliktu na Ukrainie, przyczyniły się do gwałtownej intensyfikacji zainteresowania Airbnb. Z dnia na dzień zniknęły wolne oferty, a ceny wzrosły do nieznanej wcześniej poziomu (Gruszczyński, 2022). Zarządzający platformą

szybko zareagowali na sytuację. Airbnb zapewniło bezpłatne, tymczasowe zakwaterowanie na całym świecie dla 130 tys. uchodźców z Ukrainy. Współpracowano z wieloma organizacjami humanitarnymi i non-profit. Istotną rolę odegrali również gospodarze, część z nich udostępniała swoje przestrzenie za darmo lub ze zniżkami (Airbnb, 2022c).

Interesującą akcję w obiektach Airbnb w Ukrainie zorganizowali internauci. Pomimo zbrojnej agresji Rosji, platforma nie przestała funkcjonować na terytorium Ukrainy. W ramach solidarności dziesiątki tysięcy użytkowników platformy z całego świata rezerwowało noclegi w ukraińskich miastach, uiszczało opłatę i zostawiało komentarz tylko po to, by pomóc miejscowej ludności (Duszczyk, 2022; Karimi, Kelly, 2022; Twitter 2022). Brian Chesky zakomunikował, że do marca wpłynęło ponad 60 tys. takich rezerwacji na łączną kwotę ponad 1,9 miliona dolarów (Cheng, 2023; Karimi, Kelly, 2022). Ta cyfrowa solidarność została w dużej mierze rozpowszechniona dzięki mediom społecznościowym, a właściwie platformie Twitter. Hasła #StandWithUkraine oraz #AirBnbUkraine przyczyniły się do upowszechnienia innowacyjnego sposobu pomagania (Cheng, 2023). Badania M. Cheng (2023) wskazują, że, dzięki tym hasłom, o akcji na Twitterze dowiedziało się ponad 348 milionów użytkowników w 139 krajach.

We wrześniu 2023 roku Nathan Blecharczyk w imieniu Airbnb i szefowa Państwowej Agencji Rozwoju Turystyki Ukrainy Mariana Oleksiv spotkali się w Monachium, w Konsulacie Generalnym Ukrainy, aby podpisać „wspólne memorandum wspierające rozwój turystyki po wojnie” (Rynek turystyczny, 2023). Innym gestem solidarności ze strony właścicieli platformy było zawieszenie działalności Airbnb w Rosji i na Białorusi na początku kwietnia 2022 roku. Niemożliwe stało się rezerwowanie noclegów oraz korzystanie z atrakcji, a rezerwacje dokonane po 4 kwietnia zostały anulowane (Airbnb, 2022d).

3.2.3. Działalność platformy Airbnb po 2022 roku

W maju 2023 roku Światowa Organizacja Zdrowia ogłosiła koniec pandemii COVID-19. Pomimo, że okres ten wywarł ogromny wpływ na najem krótkoterminowy, w tym na Airbnb, okazało się, że po czasie ograniczeń i lockdownów, platformie szybko udało się wyjść z kryzysu. W lutym 2023 roku właściciele platformy ogłosili, że rok 2022 był rekordowym w historii serwisu. Przychody firmy wzrosły o 40% w porównaniu z rokiem

2021 i wyniosły prawie 8,5 miliarda dolarów. Ponadto odnotowano najwyższą w historii liczbę aktywnych ofert wynajmu na całym świecie (6,6 miliona) (Airbnb, 2023a).

Jak pokazano na rysunku 2 (s. 35) według danych EUROSTAT w 2022 roku goście spędzili niemal 596 mln nocy w obiektach zakwaterowania krótkoterminowego. Był to wzrost o 64% w porównaniu z 2021 rokiem. Wyniki te były lepsze niż przed 2020 rokiem (okresem pandemii). Od tego momentu liczba korzystających z wynajmu krótkoterminowego sukcesywnie rosła. W 2023 roku całkowita liczba udzielonych na platformach noclegów wynosiła 719 mln. W porównaniu z 2022 rokiem odnotowano wzrost o 20,5%. W 2024 roku również nastąpił spory – blisko 19% przyrost (EUROSTAT, 2024). Biorąc pod uwagę sezonowość korzystania z obiektów STR największa ich kulminacja, podobnie jak w tradycyjnej bazie noclegowej, następuje w miesiącach letnich (czerwiec-sierpień) (zob. rys. 3 – s. 35).

Dane EUROSTAT (2024) pokazały, że w 2023 roku najpopularniejszymi regionami w Europie odwiedzanymi przez turystów była Andaluzja w Hiszpanii (35,6 miliona zarezerwowanych noclegów), Jadranska Hrvatska w Chorwacji (32,6 miliona) oraz Prowansja-Alpy-Lazurowe Wybrzeże we Francji (24,9 miliona). Wśród dwudziestu najpopularniejszych regionach, sześć znajdowało się we Francji oraz Hiszpanii, pięć we Włoszech, dwa w Portugalii i jeden w Chorwacji. W 2024 roku ponownie trzy pierwsze miejsca zajmowały te same regiony (EUROSTAT, 2025). Dane agregowane na poziomie miast wskazują, że w 2024 roku w 69 miastach krajów Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (EFTA) odnotowano ponad milion noclegów. W 2023 roku takich miast było 60. Wśród miast, które przekroczyły dziesięć milionów noclegów zarezerwowanych przez platformy internetowe znalazły się Paryż (23,5 mln), Rzym (15,6 mln), Barcelona (12,5 mln), Madryt (11,8 mln) i Lizbona (11,3 mln). Co ciekawe w dwudziestu najpopularniejszych miastach pod względem liczby noclegów znalazły się dwa polskie miasta – Warszawa (4,9 mln) oraz Kraków (4,5 mln) (EUROSTAT, 2024).

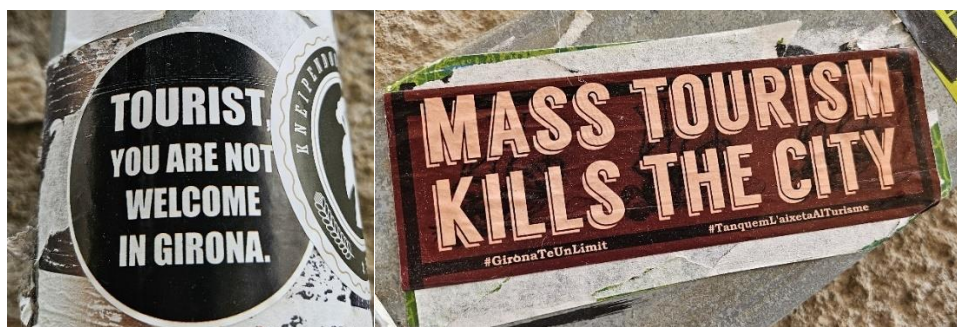
W 2023 roku zarządzający Airbnb, w ramach edycji Lato 2023, wprowadzili na stronie platformy kolejne zmiany. Przedstawiono Airbnb Pokoje – program zachęcający do wynajmowania pokoi, który miał przynieść gościom podwójne korzyści. Przede wszystkim niższą cenę za nocleg, a także po latach izolacji spowodowanej pandemią, możliwość nawiązania kontaktu z ludźmi oraz zdobywanie autentycznych, bezpośrednich doświadczeń. Jak powiedział Brian Chesky na prezentacji nowej edycji:

„Dzięki Airbnb Pokoje wracamy do idei, od której wszystko się zaczęło – do naszego założycielskiego etosu dzielenia się. Pokoje Airbnb są często tańsze niż hotele i stanowią najbardziej autentyczny sposób na poznanie miasta. To jest dusza Airbnb.” (Airbnb, 2023b, tłumaczenie własne). Kreowanie i promowanie „nowego” pomysłu właścicieli platformy to próba powrotu do pierwotnego założenia Airbnb, czyli do tego, co przewidywali niektórzy badacze w pandemii (m.in. Dolnicar, Zare, 2020; Gerwe, 2021). W ramach tej nowości wprowadzono tak zwaną wizytówkę gospodarza, czyli nowe informacje o wynajmującym, by goście mogli go poznać przed rezerwacją, a także nowe detale w ofercie związane z prywatnością (np. informacja czy w drzwiach do pokoju jest zamek, czy łazienka jest prywatna, kto może przebywać w mieszkaniu) (Airbnb, 2023b). Nowości w edycji Zima 2023 dotyczyły raczej pojawienia się usprawnień dla gospodarzy. Wprowadzono kartę „oferty”, aby jeszcze łatwiej mogli oni prezentować informacje o udostępnianych przestrzeniach oraz zarządzać swoją ofertą (Airbnb, 2023c).

W edycji Lato 2024 zarządzający ofertą wprowadzili kolejne udogodnienia dla gospodarzy (np. wygodniejszy widok zarobków, łatwiejsze wysyłanie wiadomości, itp.). Zaprezentowano również kolejną innowację nazwaną jako ikony. Jest to kategoria atrakcji, które są organizowane przez największe osobistości ze świata muzyki, filmu, telewizji, sportu, itp. Opcja ta działa na zasadzie loterii, specjalne odliczanie pokazuje czas, w którym dana atrakcja się aktywuje, wtedy goście mogą poprosić o rezerwację. Ci, którzy zostaną wylosowani, otrzymają symboliczny, cyfrowy złoty bilet. Ponadto, z powodu coraz liczniejszych podróży w grupach, postanowiono dodać nowe funkcje – każda osoba z grupy może dodać własną opinię, każdy z grupy ma dostęp do szczegółów podróży i rezerwacji oraz do wiadomości (Airbnb, 2024).

Z analizy danych EUROSTAT (rys. 2 i rys. 3) wynika, że noclegi za pośrednictwem platform STR stanowiły w 2024 roku ok. 25% całości noclegów zrealizowanych w Unii Europejskiej. Coraz większa liczba osób podróżujących i korzystających z platform najmu krótkoterminowego, która wróciła do miast po pandemii COVID-19 ponownie zaczęła być postrzegana jako problem dla wielu miast i ich mieszkańców. Pierwsze półrocze 2024 roku było okresem wielu protestów antyturystycznych oraz prób wprowadzania kolejnych lokalnych ograniczeń na wynajem krótkoterminowy w miastach europejskich. Największe protesty przeciwko masowej turystyce, platformie Airbnb, wysokim czynszom i brakowi mieszkań na wynajem długoterminowy odbywały się w Hiszpanii.

Manifestacje rozpoczęły się na Wyspach Kanaryjskich (Zatyka, 2024). Następnie dotarły do Barcelony, Malagi, Madrytu, Kadyksu, Girony, wielu miast Andaluzji oraz na Majorkę i Baleary (Burgen, 2024; Catà Figuls, 2024; Huehnken, 2024) (fot. 1).



Fot. 1. Antyturystyczne naklejki w Gironie
Źródło: Fotografie własne (2025)

W protestach wzięły udział tysiące ludzi, a w przestrzeni miast, w różnych formach, pojawiały się hasła „*tourist go home*” (turyści do domu), „*tourist, you are not welcome*” (turyści, nie jesteście mile widziani), „nie jesteśmy na sprzedaż”, „*mass tourism kills the city*” (masowa turystyka zabija miasto), „Barcelona to nie Disneyland”, „Airbnb to nie turystyka, to inwazja” czy „Malaga nie jest na sprzedaż”. Ożywienie protestów, w tym hasel wymierzanych przeciw Airbnb (już wcześniej m.in. opisywanych przez Colomb, Novy, 2017; Kowalczyk-Anioł, Zmyślony, 2017), wydaje się być spowodowane zwiększeniem ruchu turystycznego po pandemii, jak i niezadowoleniem społeczności lokalnych z braku lub nieskuteczności działań ograniczających presję turystyki, w tym Airbnb.

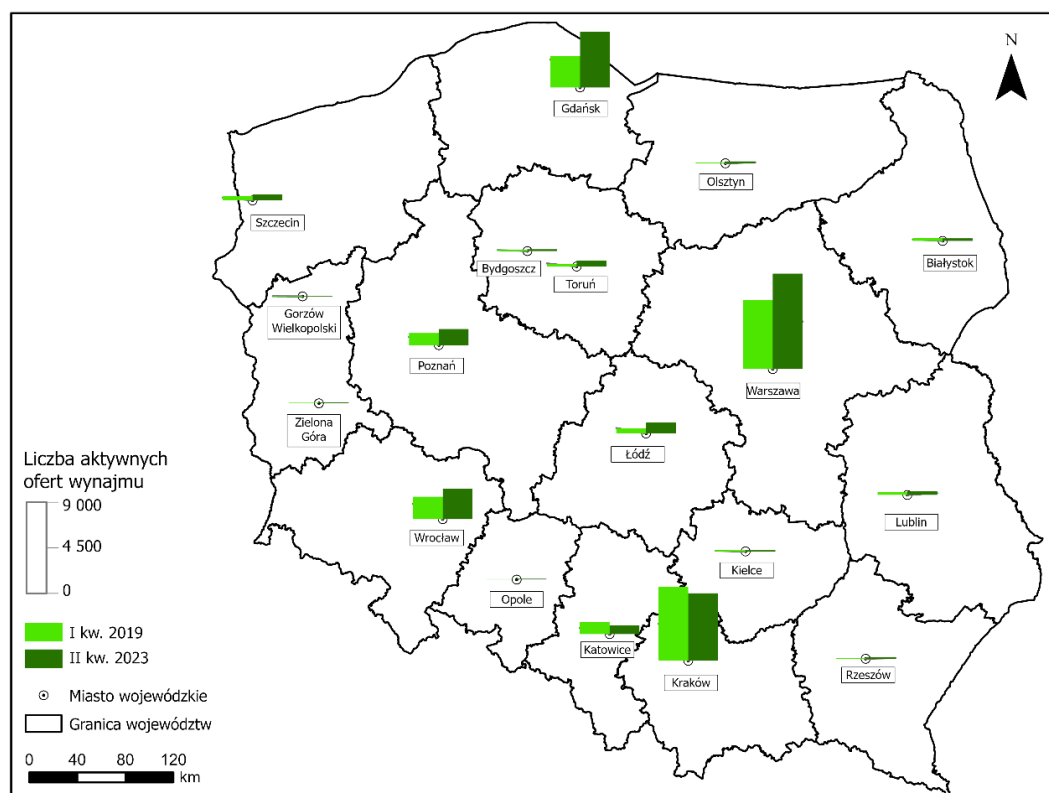
3.3. Działalność platformy Airbnb w polskich miastach

Według J. Kowalczyk-Anioł i R. Pawlusińskiego (2018) Airbnb pojawiło się w Polsce w 2012 roku wraz z Mistrzostwami Europy w Piłce Nożnej (UEFA Euro 2012). Jednak przeprowadzona na użytek niniejszej pracy autorska kwerenda zasobów Airbnb (AKO) ujawniła, że pierwsze oferty w Krakowie pojawiły się już w 2009 roku. Natomiast w roku mistrzostw, które odbywały się w Polsce i Ukrainie nastąpiło zwiększenie popularności serwisu. Z czasem Airbnb stało się jedną z najpopularniejszych internetowych platform rezerwacyjnych w kraju (Adamiak, 2022).

W pierwszym okresie funkcjonowania platformy na polskim rynku, jej oferta skupiała się głównie w dużych miastach, szczególnie dobrze rozpoznawalnych turystycznie (Adamiak, 2022, 2023; Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński, 2018; Pawlicz, 2019a).

Badania z tego etapu funkcjonowania Airbnb w Polsce pokazywały, podobną do obserwowanej w innych krajach, wyraźną dominację w ofercie całych mieszkań nad pokojami prywatnymi i dzielonymi. Zwracano też uwagę na proces profesjonalizacji gospodarzy (zob. Adamiak, 2018, 2019; Gyódi, 2019; Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński, 2018).

We wrześniu 2019 roku pojawiły się symptomy nasycenia rynku mieszkaniami na wynajem krótkoterminowy w pięciu miastach turystycznych - Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Sopocie i Wrocławiu. Zaobserwowano spadek średniego poziomu obłożenia i stawek za dobę, jak i początek migracji pojedynczych apartamentów z wynajmu krótkoterminowego, ponownie na rynek wynajmu długoterminowego (InwestycjeWKurortach.pl, 2019).



Rys. 4. Liczba aktywnych ofert wynajmu w miastach wojewódzkich w pierwszym kwartale 2019 roku oraz drugim kwartale 2023 roku

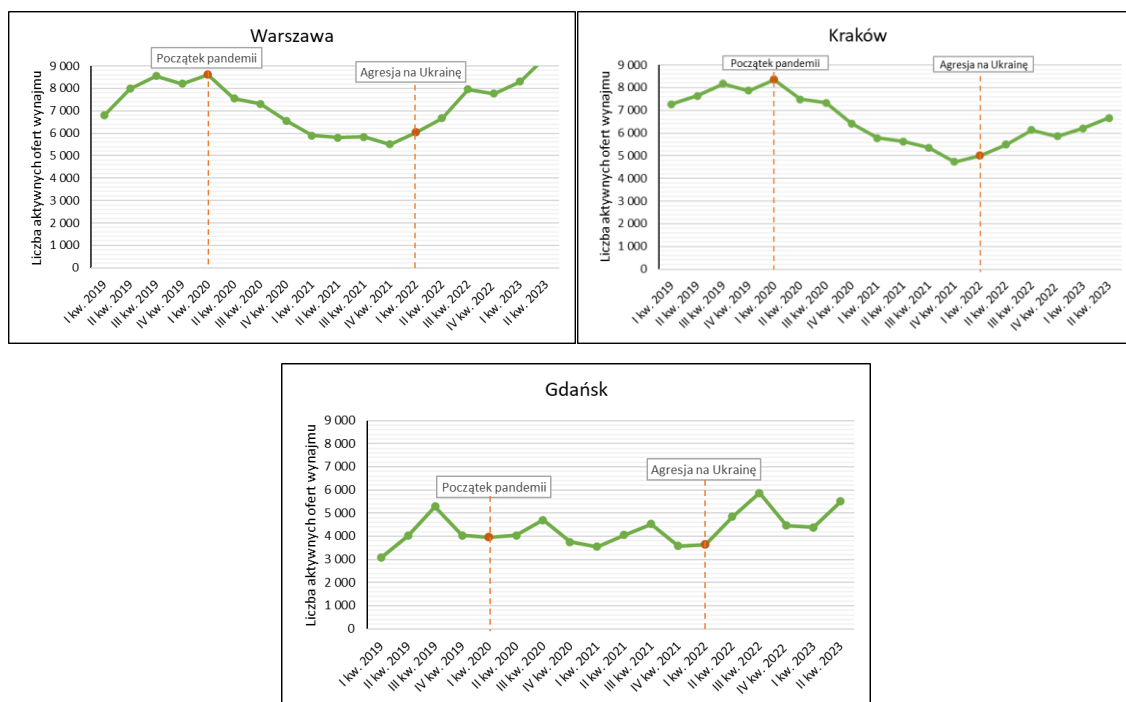
Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

W celu zobrazowania skali badanego zjawiska i dynamiki jego rozwoju w polskich miastach w latach 2019-2023, skorzystano z danych wtórnych udostępnianych przez portal AirDNA (jak opisano w podrozdziale 1.2. jest to serwis, który zajmuje się dostarczaniem danych na temat wynajmu krótkoterminowego) dla 18 miast

wojewódzkich. Przeprowadzona analiza aktywnych ofert wynajmu pokazała istotne różnice w ich liczbie w poszczególnych miastach w całym badanym okresie (rys. 4).

Analizie poddano dynamikę zmian jakie nastąpiły w liczbie obiektów Airbnb oferowanych na wynajem oraz kierunek tych zmian. W tym celu obliczono względne przyrosty/spadki badanych wartości w analizowanym okresie. Posłużono się dwoma rodzajami indeksów – o stałej podstawie (za datę wyjściową analizy przyjmując I kw. 2019 roku) oraz indeksami łańcuchowymi pokazującymi zmiany w poszczególnych badanych podokresach (kwartałach) rok do roku. Jako ważną cezurę czasową wyodrębniono w analizie początek pandemii COVID-19 w Polsce (I kw. 2020 roku), a także początek agresji Rosji na Ukrainę (I kw. 2022 roku). Ponieważ liczba aktywnych ofert wynajmu w największych polskich miastach była bardzo zróżnicowana, do prezentacji wielkości zjawiska na wykresach, zdecydowano się podzielić badane miasta na trzy grupy, ze względu na wielkość ich ofert.

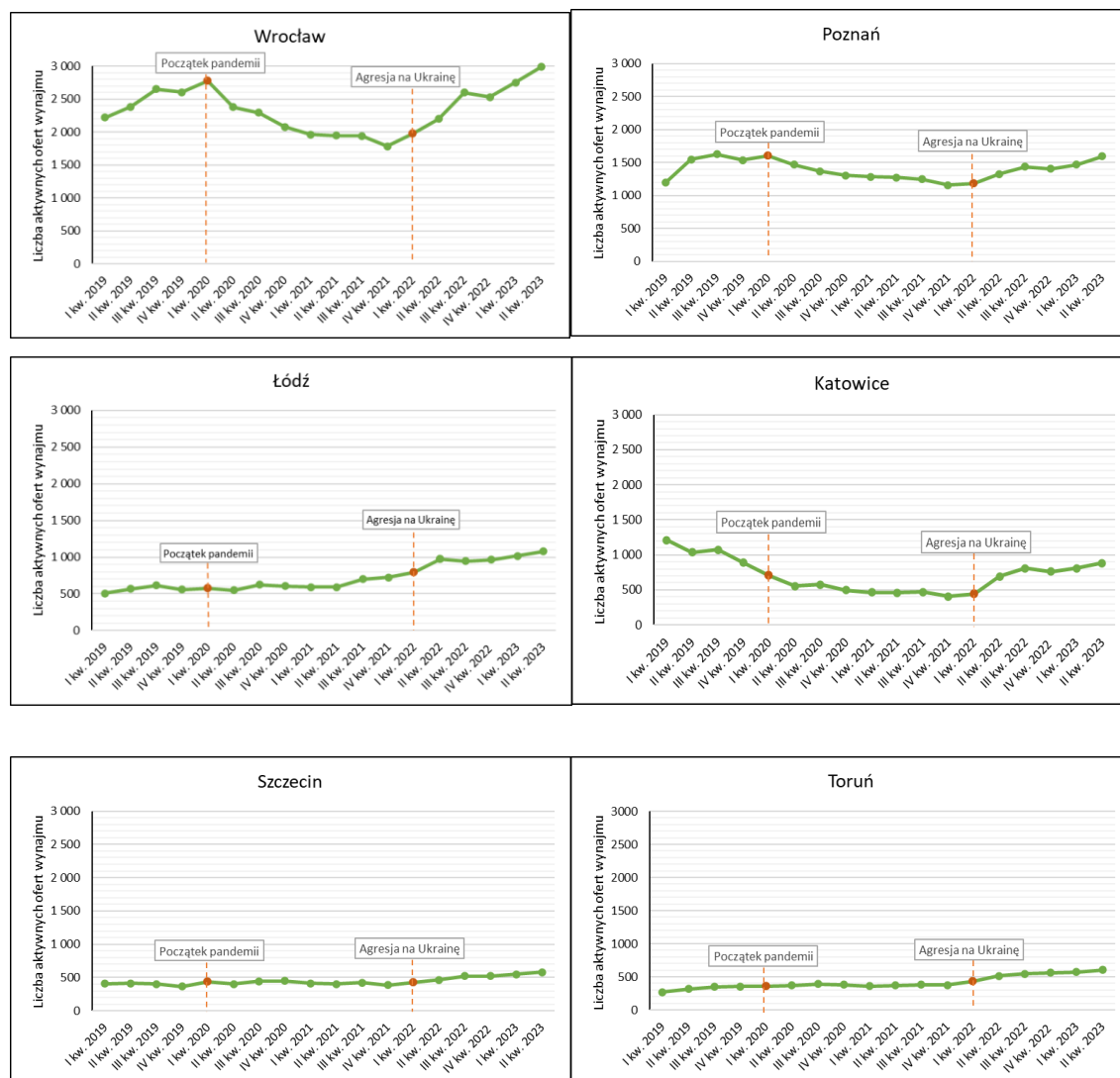
W pierwszej grupie znalazły się miasta, w których liczba aktywnych ofert wynajmu była największa. Do nich należały Warszawa i Kraków (powyżej 8 tys. ofert) oraz Gdańsk (powyżej 5 tys. ofert) (rys. 5).



Rys. 5. Liczba aktywnych ofert wynajmu według kwartałów (kw.) (w miastach powyżej 3000 wynajmów).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Drugą grupę tworzyły miasta, w których liczba aktywnych ofert wynajmu wahała się między 500 a 3000. Do tych miast należały Wrocław, Poznań, Łódź, Katowice, Toruń i Szczecin (rys. 6).



Rys. 6. Liczba aktywnych ofert wynajmu według kwartałów (kw.) (w miastach między 500-3000 wynajmów).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Ostatnią grupę tworzyły miasta, w których liczba aktywnych ofert wynajmu była mniejsza niż 500. Należał do niej Lublin, Białystok, Olsztyn, Bydgoszcz, Gorzów Wielkopolski, Kielce, Opole, Rzeszów i Zielona Góra (rys. 7).



Rys. 7. Liczba aktywnych ofert wynajmu według kwartałów (kw.) (w miastach poniżej 500 wynajmów).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Analiza dynamiki zjawiska obejmująca dane z lat 2019-2023 pozwoliła wyodrębnić trzy grupy miast. Jako kryterium podziału przyjęto różny przebieg zmian w wielkości oferty Airbnb w tych miastach. W pierwszej grupie znalazły się Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław oraz Poznań. Analiza aktywnych ofert wynajmu w tych miastach, w badanym czasie, pozwoliła wyróżnić trzy okresy w rozwoju oferty Airbnb:

- okres wzrostu – do III kw. 2019 lub I kw. 2020 roku,
- okres spadku – od początku pandemii do końca 2021 roku,
- okres ponownego ożywienia – od IV kw. 2021 lub I kw. 2022 roku do momentu zakończenia badania (II kw. 2023).

Okres wzrostu trwał do początku pandemii, gdy korzystanie z platformy osiągnęło swój szczyt. Następujący po nim okres spadku wynikał z wprowadzania pandemicznych obostrzeń, w tym pełnych lub częściowych izolacji, które uniemożliwiały swobodne podróżowanie oraz zakwaterowanie (Gabryjończyk, Gabryjończyk, 2021), a także z ograniczania przez turystów podróży typu *city breaks* (krótki, zazwyczaj weekendowy wyjazd) ze względu na obawy przed zatłoczonymi centrami miast, gdzie tradycyjnie koncentruje się wielkomiejska oferta Airbnb. Obejmowało to także turystów zagranicznych, którzy w dużych miastach stanowią ważny segment turystyki. Poza wspomnianymi wcześniej preferencjami i obawami turystów, sytuacja ta mogła być również związana ze znacznie zredukowaną przez pandemię siatką połączeń lotniczych (zwłaszcza tanich linii lotniczych) (Kuqi i in., 2021) oraz ciągłymi zmianami przepisów regulujących ograniczenia w podróżach międzynarodowych (Seyfi i in., 2020). Na odwrócenie trendu spadkowego nie miały wpływu nawet okresy luzowania obostrzeń w miesiącach letnich 2020 roku i 2021 roku, ani wzrost liczby podróży krajowych, do których przyczyniło się wprowadzenie bonu turystycznego. Była to inicjatywa polskich władz, która umożliwiała opłacenie różnych usług turystycznych, w tym noclegowych, w obiektach krajowych ujętych w odpowiednich rejestrach. Sezonowe wzrosty aktywnych ofert wynajmu odnotowane w miesiącach letnich w Gdańsku także nie odwróciły tego trendu, a tylko złagodziły jego przebieg. Trzeci wyróżniony okres ponownego ożywienia był próbą powrotu do poziomu sprzed pandemii, co przewidywali niektórzy badacze (np. Gassmann i in., 2021). Pomimo, że oficjalnie w Polsce aż do maja 2022 roku obowiązywał stan epidemii, wirus COVID-19 zaczęto traktować jako grypę sezonową. Warto zauważyć, że największy spadek liczby wynajmowanych obiektów odnotowano wówczas

w Krakowie, który w początkowym okresie badania charakteryzował się największą liczbą aktywnych ofert wynajmu w kraju, co sprawiło, że od pierwszego kwartału 2021 r. nowym liderem pod względem wielkości oferty Airbnb w Polsce została Warszawa. Początkowo wskazywano, że szczyt popularności platformy Airbnb w Krakowie i Warszawie przypadał na III kw. 2019 roku (zob. InwestycjewKurortach.pl, 2019; Kowalczyk-Anioł i in., 2022). Jednakże okazało się, że serwis AirDNA co jakiś czas doszacowuje dane dotyczące aktywnych ofert wynajmu. Aktualizacja danych, która nastąpiła w kwietniu 2023 roku pokazała przesunięcie szczytu popularności platformy na I kw. 2020 roku, czyli okres bezpośrednio poprzedzający ogłoszenie w Polsce pandemii.

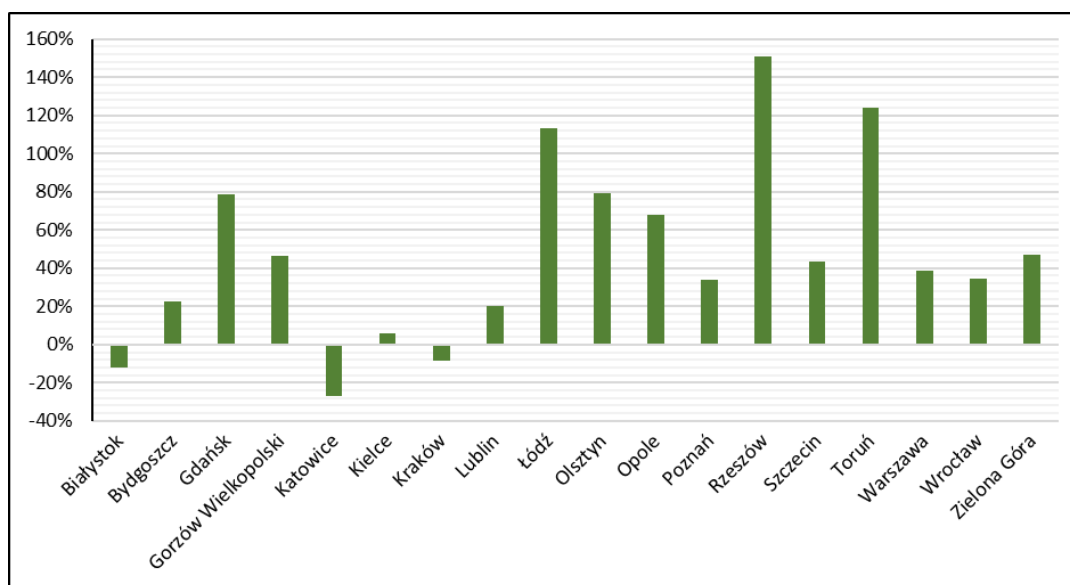
Druga grupa objęła miasta, które odnotowywały niemalże stały wzrost liczby aktywnych ofert wynajmu w czasie badania, w tym również w okresie pandemii. Do tych miast należały Łódź oraz Toruń. Co ciekawe, Łódź, w której niewielka jak na duże miasto liczba ofert (zaledwie 573 oferty w I kw. 2020 roku) nie tylko nie skurczyła się podczas pandemii, ale nawet wzrosła osiągając w II kw. 2023 roku liczbę 1078 ofert. W Toruniu w początkowej fazie pandemii liczba aktywnych ofert wynajmu rosła do momentu spadku w IV kw. 2020 roku oraz I kw. 2021 roku. Następnie utrzymywała przybliżony poziom, by od IV kw. 2021 roku notować rekordowe jak dla tego miasta liczby w wielkości oferty Airbnb rzędu 600 ofert. Wydaje się, że oba te przypadki uzasadnić można raczej niskim wcześniejszym poziomem rozwoju platformy w stosunku do potencjału ludnościowego oraz turystycznego obu tych miast. Pomimo, że charakter ruchu turystycznego jest inny w obu miastach, okazało się, że pandemia nie miała w nich wpływu na rozwój Airbnb.

Trzecią grupę tworzyły Białystok, Bydgoszcz, Gorzów, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Szczecin, Rzeszów i Zielona Góra. W tych miastach, w badanym okresie, liczba aktywnych ofert wynajmu oscylowała na zbliżonym, stałym poziomie. Oznacza to, że pandemia raczej nie miała wpływu na wielkość oferty STR, która pozostawała właściwie bez zmian. Dość ważną kwestią wydaje się być również margines błędu i/lub błędne oszacowanie AirDNA, który w miastach z niskim lub stałym poziomem wielkości oferty STR może wynosić czasami kilka lub kilkanaście ofert.

Miastem, którego nie można zakwalifikować do żadnej grupy są Katowice, które odnotowały szczyt w I kw. 2019 r i niemalże od tamtej pory, aż do IV kw. 2021 roku

notowały spadek wielkości oferty. Od I kw. 2022 roku liczba aktywnych ofert wynajmu rosła (z wyjątkiem IV kw. 2022 r.), jednakże nie osiągnęła stanu sprzed pandemii.

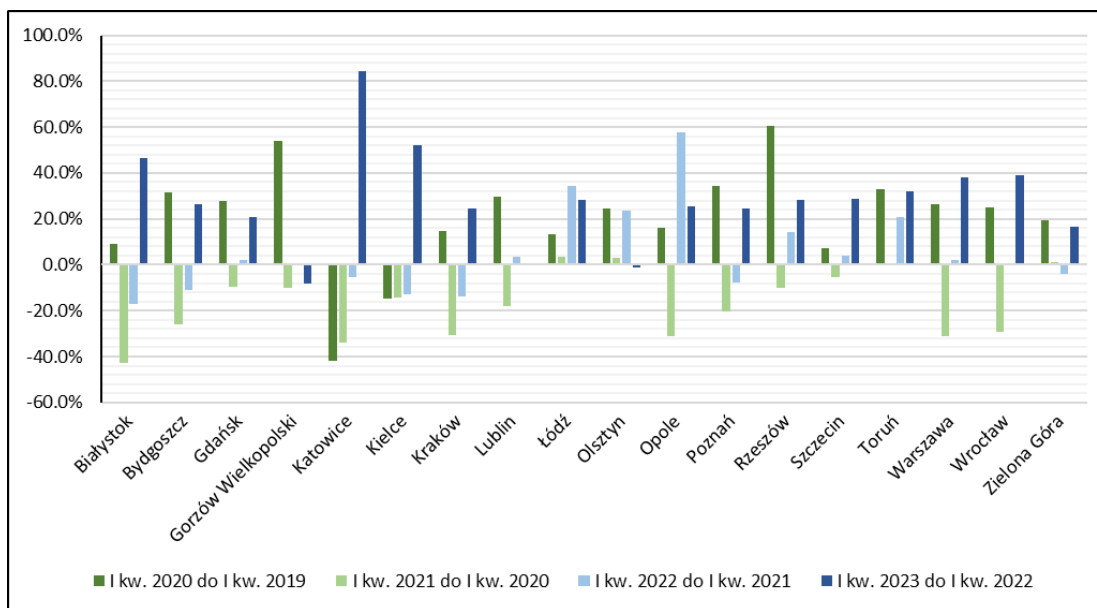
Bliższa analiza dynamiki badanego zjawiska wyrażona w indeksach zmian (rys. 8) pokazała, że biorąc pod uwagę cały badany okres (tj. I kw. 2019 do II kw. 2023) spadek zanotowano tylko w trzech miastach – Białymstoku (12%), Katowicach (27%) i Krakowie (8,4%). Największy zaś przyrost odnotowano w Rzeszowie (aż o 150%), Toruniu (124%), Łodzi (114%), Olsztynie (79%) i Gdańsku (79%) (rys. 8).



Rys. 8. Indeks dynamiki zmian w okresie I kwartał 2019 – II kwartał 2023 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Dokładniejsza analiza uwzględniająca sezonowość zjawiska i przedstawiająca jego dynamikę, wskazuje na silny negatywny wpływ pandemii na liczbę aktywnych ofert wynajmu. Porównując pierwsze kwartały 2020 roku do 2019 roku w niemal wszystkich badanych miastach (poza Kielcami i Katowicami) odnotowano przyrost na poziomie od kilku do prawie 60% (Rzeszów) (rys. 9).

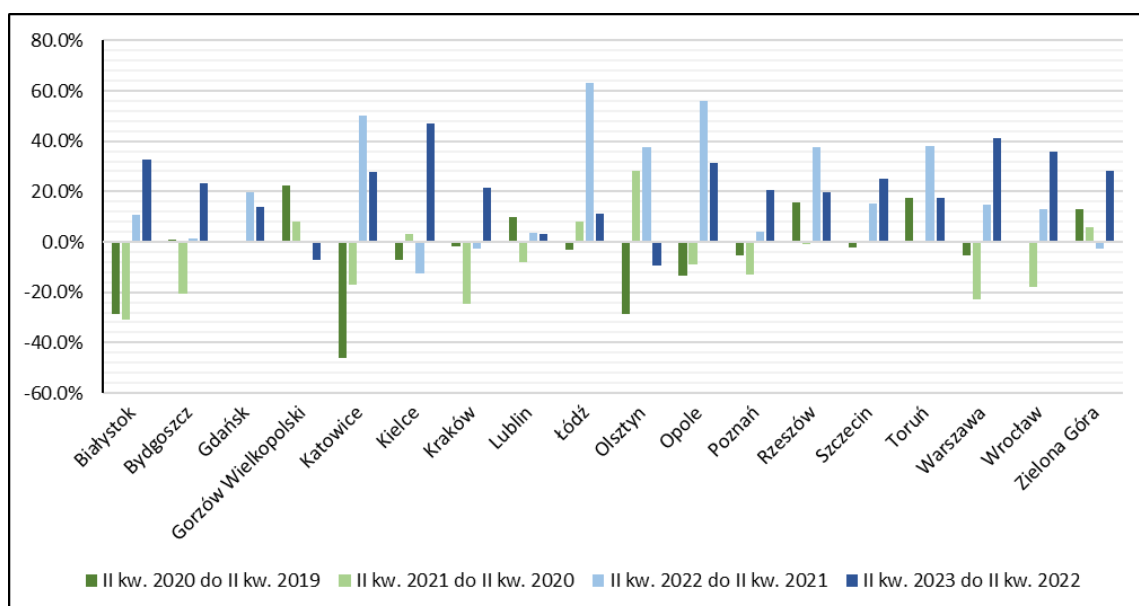


Rys. 9. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy I kw. 2020 do I kw. 2019, I kw. 2021 do I kw. 2020, I kw. 2022 do I kw. 2021 i I kw. 2023 do I kw. 2022.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Badając pierwsze kwartały 2021 roku i 2020 roku spodziewano się spadków, spowodowanych pandemicznym załamaniem się turystyki, zwłaszcza w dużych miastach. W większości badanych miast spadek ten nastąpił, ale poza Łodzią, Olsztynem i Zieloną Górą. Natomiast Toruń był miastem, w którym w badanym okresie liczba aktywnych ofert wynajmu nie zmieniła się. W kolejnych latach nastąpiła poprawa. Porównanie pierwszych kwartałów 2022 roku do 2021 wskazuje, że w mniej niż połowie badanych miast zanotowano niewielki spadek sięgający od kilku (Zielona Góra, Katowice, Poznań) do kilkunastu procent (Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Kraków). Porównanie I kwartału 2022 roku do I kwartału 2021 wskazuje, że tak jak zauważono już wcześniej nastąpiło odbudowywanie sektora turystyki, co oznaczało wzrost wielkości STR w Polsce. W badanym okresie w zaledwie trzech miastach odnotowano niewielkie spadki – Gorzów Wielkopolski (8,3%), Olsztyn (1,2%) i Lublin (0,3%). Natomiast widoczne były ogromne wzrosty sięgające aż o 84,3% (Katowice).

Wpływ pandemii na liczbę aktywnych ofert wynajmu bardzo widoczny był także w analizie indeksów dynamiki dla pozostałych kwartałów. Porównanie drugiego kwartału 2020 roku do drugiego kwartału 2019 wskazuje, że w większości miast odnotowano spodziewane spadki (rys. 10), choć nie były one tak znaczące jak się spodziewano.

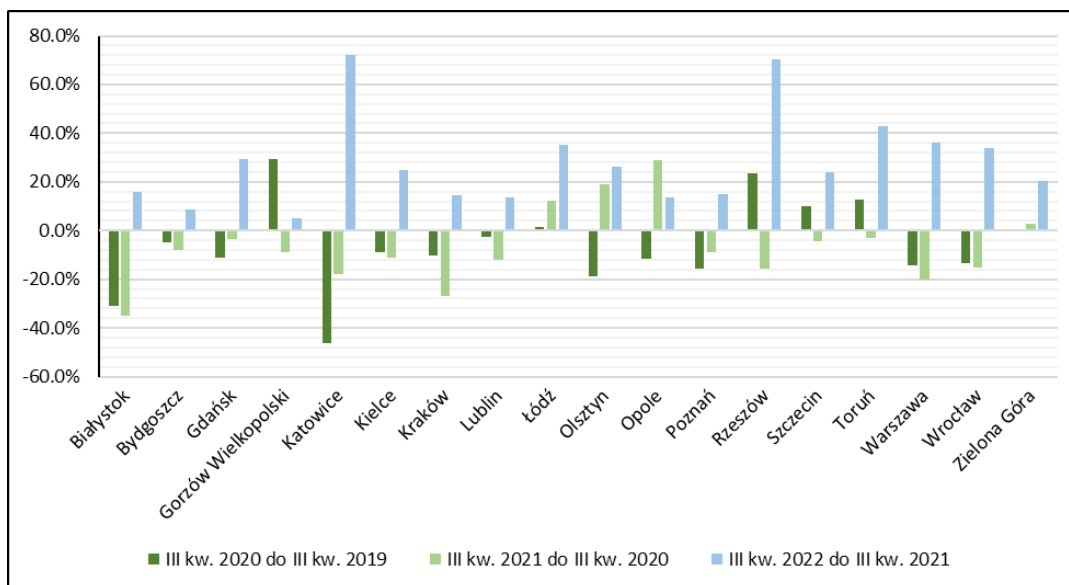


Rys. 10. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy II kw. 2020 do II kw. 2019, II kw. 2021 do II kw. 2020, II kw. 2022 do II kw. 2021 i II kw. 2023 do II kw. 2022.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Największy spadek nastąpił w Katowicach, aż o 46%. Natomiast najmniejszy we Wrocławiu (0,3%). Jednakże w kilku miastach zanotowano wzrost ofert Airbnb nawet o niemal 23% (Gorzów Wielkopolski). Wzrost ofert nastąpił głównie w miastach ze stosunkowo niskim poziomem oferty Airbnb – Bydgoszcz, Lublin, Rzeszów, Toruń, Zielona Góra. Porównanie drugich kwartałów 2021 roku do 2020 roku ponownie pokazało, że w miastach z większym wolumenem Airbnb następował spadek. Natomiast w tych ośrodkach, gdzie było mniej ofert platformy odnotowano spadki. W drugim kwartale 2022 roku nastąpił wzrost w niemal wszystkich badanych miastach, poza Kielcami (-13%), Krakowem (-3%) i Zieloną Górą (-3%), w porównaniu z drugim kwartałem 2021 roku. Porównanie drugiego kwartału 2023 roku z drugim kwartałem 2022 roku również wskazało na zauważalny wzrost ofert w badanych miastach, poza Gorzowem Wielkopolskim (-7%) i Olsztynem (-9%).

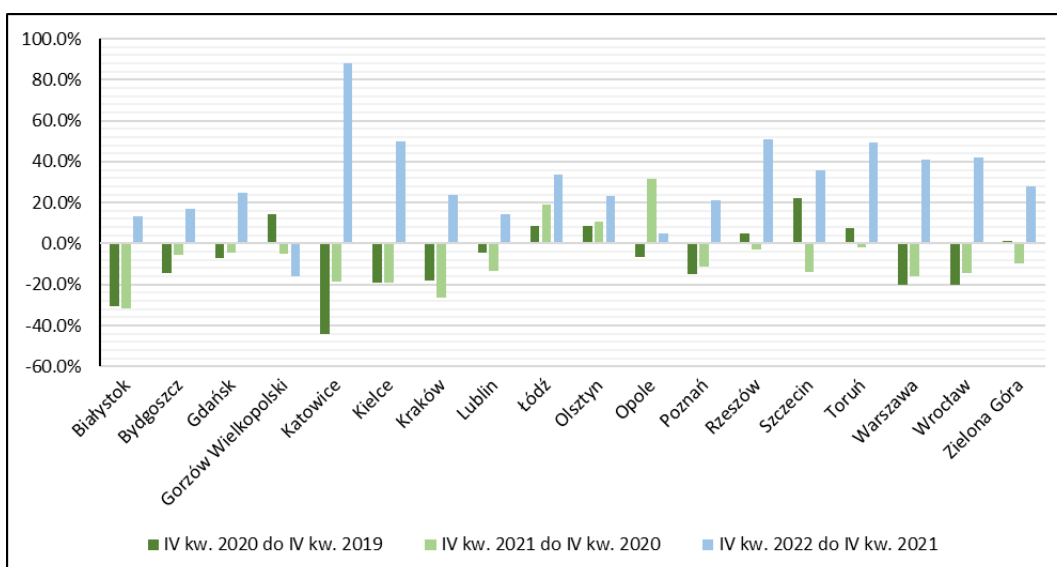
Porównanie trzeciego kwartału 2020 roku z trzecim kwartałem 2019 roku wskazywało ponownie na spadek ofert Airbnb w większości badanych miast (rys. 11).



Rys. 11. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy III kw. 2020 do III kw. 2019, III kw. 2021 do III kw. 2020, III kw. 2022 do III kw. 2021 i III kw. 2023 do III kw. 2022.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Wzrost oferty nastąpił w Gorzowie Wielkopolskim (29%), Łodzi (2%), Rzeszowie (24%), Szczecinie (10%) i Toruniu (13%). Porównanie trzecich kwartałów 2021 roku do 2020 roku również pokazywało spadek wolumenu w większości miast, poza Łodzią (12%), Olsztynem (19%), Opolem (29%) i Zieloną Górą (3%). Natomiast w porównaniu trzecich kwartałów 2022 roku i 2021 roku odnotowano wzrost we wszystkich miastach. W czwartym kwartale 2020 roku w porównaniu do 2019 roku w większości miast odnotowano spodziewane spadki (rys. 12).

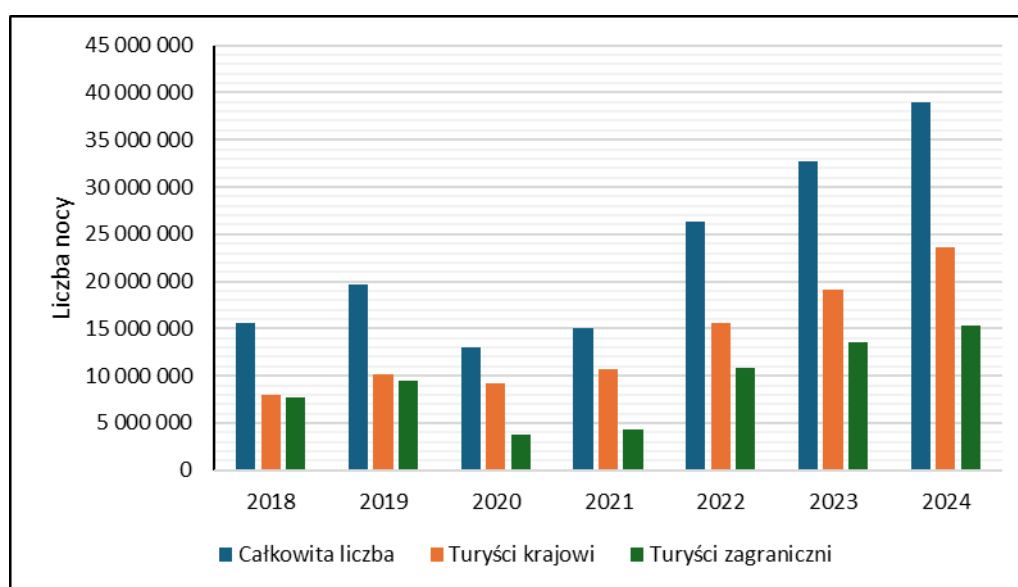


Rys. 12. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy IV kw. 2020 do IV kw. 2019, IV kw. 2021 do IV kw. 2020, IV kw. 2022 do IV kw. 2021 i IV kw. 2023 do IV kw. 2022.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA

Wzrosty nastąpiły w miastach z mniejszym poziomem wielkości oferty – Gorzowie Wielkopolskim (14%), Łodzi (8%), Olsztynie (9%), Rzeszowie (5%), Szczecinie (22%), Toruniu (8%) oraz Zielonej Górze (1%). Porównując czwarty kwartał 2021 do 2020 zanotowano spadki w większości miast poza Łodzią (19%), Olsztynem (11%) i Opolem (32%). Natomiast porównanie czwartych kwartałów 2022 roku i 2021 roku pokazuje, że we wszystkich miastach oprócz Gorzowa Wielkopolskiego (-16%) nastąpił wzrost ofert STR.

Wykorzystując dostępne dane EUROSTAT zagregowane z czterech platform STR, przedstawiono je z rozbicia na turystów krajowych i zagranicznych (rys. 13). W okresie od 2018 do 2024 roku liczba nocy spędzonych w obiektach krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform cyfrowych w Polsce wykazuje trend wzrostowy. Wyjątek stanowią lata 2020-2021, czyli okres pandemii COVID-19.



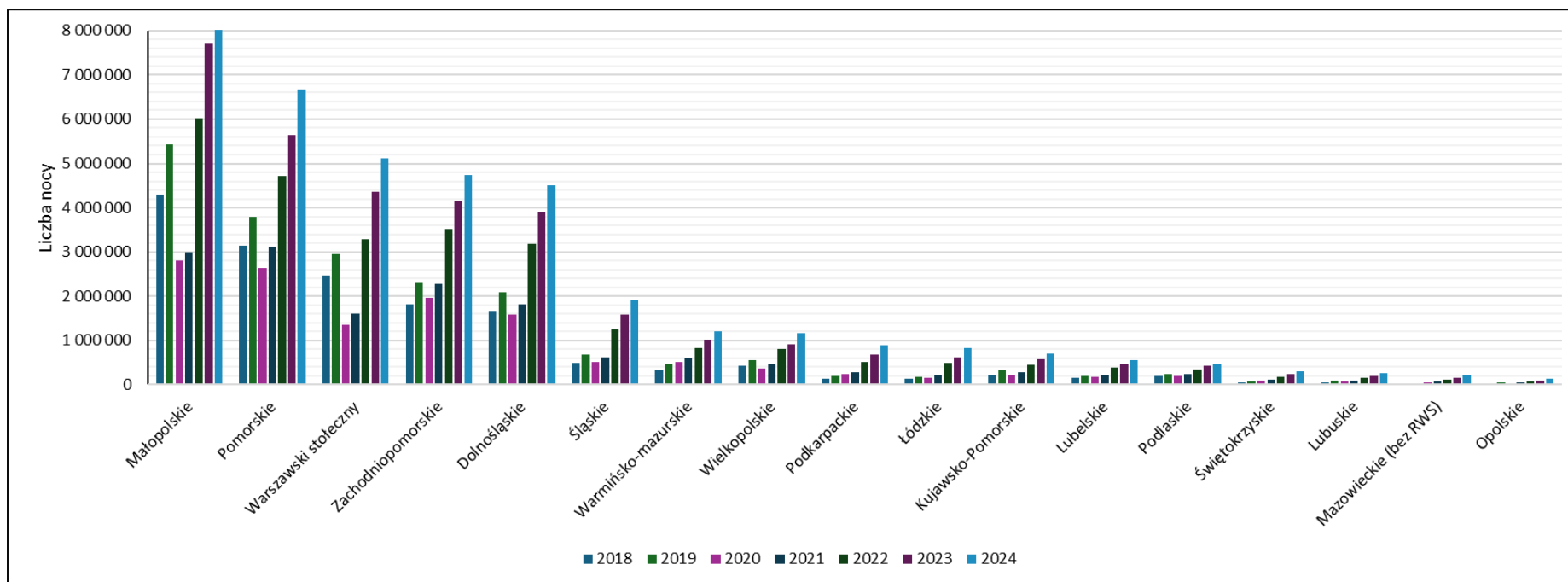
Rys. 13. Liczba nocy spędzonych w obiektach krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform cyfrowych w Polsce według rodzaju turystów.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT

Najbardziej zauważalny w tym czasie był spadek liczby noclegów turystów zagranicznych. Natomiast w przypadku turystów krajowych, nastąpiło jedynie nieznaczne zmniejszenie się liczby zrealizowanych noclegów w 2020 roku. W roku 2021 odnotowano ponowny wzrost liczby nocy spędzonych w obiektach STR. Wydaje się to

mieć związek z ograniczeniem podróży zagranicznych (w tym redukcją połączeń lotniczych) i wzrostem ruchu turystycznego krajowego. Rok 2022 był rekordowym w analizowanym horyzoncie czasowym od początku udostępniania danych (tj. od 2018 roku). Turyści spędzili ponad 26,3 miliona nocy w obiektach zakwaterowania krótkoterminowego w Polsce, w tym ponad 15,6 milionów nocy zrealizowali turyści krajowi. Od tego momentu liczba nocujących stale rośnie. Przybywa zarówno turystów krajowych, jak i zza granicy.

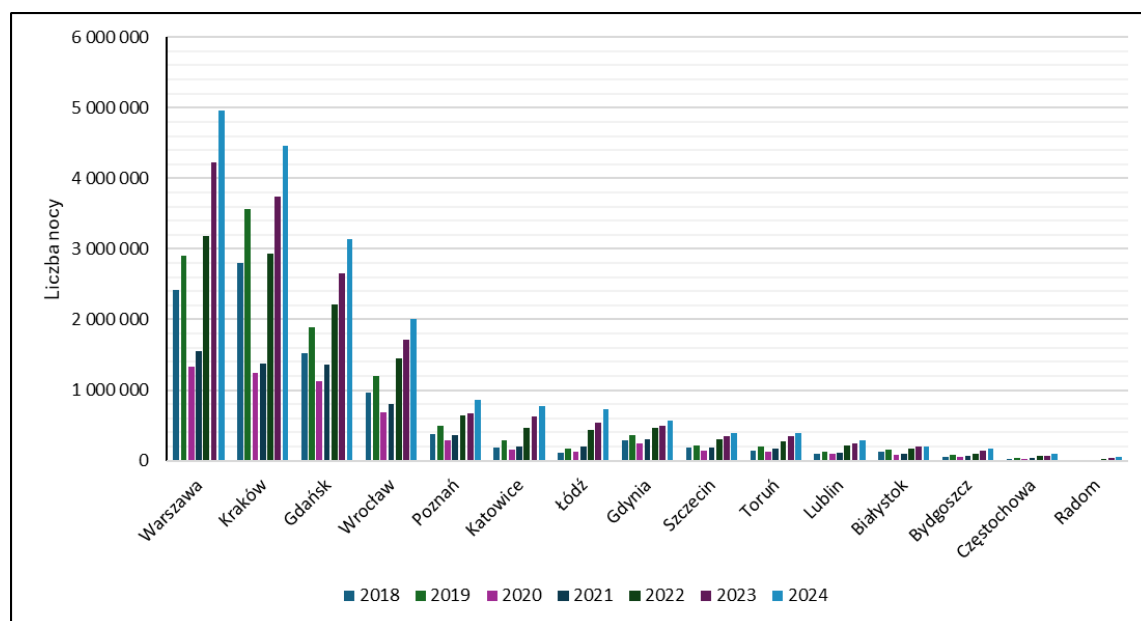
Dane udostępniane przez EUROSTAT dla Polski można także analizować w układzie jednostek NUTS2. Na tej podstawie można wskazać, że najwięcej nocy zarezerwowanych przez platformy STR spędzono w województwach małopolskim i pomorskim oraz w regionie warszawskim stołecznym. Ponadto, dużą popularnością cieszyły się noclegi w województwach zachodniopomorskim i dolnośląskim (rys. 14).



Rys. 14. Liczba nocy spędzonych w obiektach zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform cyfrowych w Polsce z podziałem na jednostki NUTS 2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT

EUROSTAT udostępnia również dane dla wybranych miast. W Polsce jest to 15 ośrodków miejskich, do których należą Warszawa, Łódź, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Toruń, Częstochowa, Radom oraz Gdynia. Najwięcej nocujących za pośrednictwem platform STR od 2018 roku odnotowano w Warszawie, Krakowie i Gdańsku (rys. 15).



Rys. 15. Liczba nocy spędzonych w obiektach zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform cyfrowych w Polsce z podziałem na miasta
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT

Kwerenda zasobów AirDNA również wskazywała te trzy miasta jako główne ośrodki, w których koncentruje się największa liczba aktywnych ofert wynajmu poprzez platformy Airbnb i Vrbo. Ponadto, analiza danych z AirDNA pokazała, że od 2021 roku miastem z największą wielkością oferty Airbnb w Polsce jest Warszawa. Dane EUROSTAT wskazują, że już w 2020 roku Warszawa wyprzedziła Kraków. Jednakże należy wziąć pod uwagę margines błędu w pozyskiwaniu danych, a także jak zaznaczono wcześniej, że statystyki Komisji Europejskiej agregują dane dla czterech platform.

Podsumowując, na podstawie analizy zgromadzonego materiału uznano, że można wyróżnić pięć faz rozwoju funkcjonowania Airbnb w polskich miastach:

- faza wstępna – do 2012 roku,
- faza pierwszego wzrostu – lata 2012 – 2019,
- faza nasycenia/konsolidacji – koniec 2019 r., początek 2020 roku,
- faza regresu – od marca 2020 r., do końca III kw. 2021 r.,

- faza ponownego ożywienia – od końca 2021 r.

Przeprowadzona analiza danych kwartalnych z portalu AirDNA obejmująca liczbę aktywnych ofert wynajmu dla 18 miast wojewódzkich, a także dane z czterech platform STR dotyczące liczby nocy spędzonych w obiektach krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego publikowane przez EUROSTAT pokazały, że zjawisko turystycznego najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platformy Airbnb pomimo zakłóceń (m.in. pandemia COVID-19, eskalacja konfliktu w Ukrainie) rozwijało się dynamicznie w badanych miastach. Uzyskane wyniki pozwalają na stwierdzenie, że pierwsza hipoteza przyjęta w pracy została potwierdzona.

4. Prawne uregulowania najmu krótkoterminowego i działalności platformy Airbnb

Celem tego rozdziału jest omówienie prób regulacji zjawiska turystycznego najmu krótkoterminowego oraz funkcjonowania platformy Airbnb na poziomach lokalnym, krajowym oraz europejskim.

Jak podkreślano wcześniej, szybki i niekontrolowany rozwój, a przede wszystkim duży wpływ platformy zwłaszcza na mieszkalnictwo i rynek nieruchomości były ważnymi czynnikami powodującymi potrzebę uregulowania najmu krótkoterminowego oraz Airbnb (Guttentag, 2019). N. Gurran (2018) zwraca uwagę na fakt, że obiekty noclegowe działające bezprawnie mogą powodować zagrożenie w innych aspektach, na przykład związanych z bezpieczeństwem. Nielicencjonowane jednostki mieszkalne mogą nie spełniać lub nie przestrzegać obowiązujących zasad i norm bezpieczeństwa. Ponadto, mogą być w nich naruszane przepisy sanitarne i przeciwpożarowe.

Platformy STR wypracowały własne zasady rozwiązywania sporów, jednakże przepisy dotyczące ochrony konsumentów mogą być trudne do zastosowania. Co więcej, G. Parker i in. (2016) zauważają, że platformy wynajmu krótkoterminowego działają globalnie, co oznacza, że podlegają one jednocześnie różnym ramom prawnym – lokalnym, krajowym oraz międzynarodowym. Wśród głównych motywów regulacji platform najmu krótkoterminowego wymieniane jest zapobieganie nieuczciwej konkurencji, wyrównywanie szans w stosunku do tradycyjnej bazy noclegowej, opodatkowanie działalności platform, a także chęć uniknięcia negatywnych skutków dla mieszkańców oraz miast (Guttentag, 2017; Nieuwland, van Melik, 2020; Wessel i in., 2024).

Regulacje wprowadzane na poziomie krajowym i lokalnym

Presja ze strony przedsiębiorców i mieszkańców wielu miast skłoniła władze do poszukiwania możliwości wprowadzenia formalnych regulacji funkcjonowania platformy Airbnb. Surowe restrykcje dotyczące działalności platform STR wprowadzono we Francji, Niemczech i Hiszpanii, natomiast łagodniejsze w Portugalii (Kaźmierczyk, 2019). Ponadto, nastąpiły również lokalne regulacje prawne w niektórych miastach

europejskich (Falk, Yang, 2021; Kaźmierczyk, 2019; Marques Pereira, 2022; Rutkowska-Gurak, Adamska, 2019). W Polsce takie próby również były dyskutowane (Kaźmierczyk, 2019; Kosiura, 2021).

Dotychczas odnotowano cztery rodzaje działań dotyczących legalizacji najmu krótkoterminowego. Należą do nich opodatkowanie i uregulowanie prawne, określenie zasad rejestracji, modyfikacja i udoskonalenie istniejących przepisów prawa lokalnego, a także inne inicjatywy władz publicznych i podmiotów odpowiedzialnych za funkcjonowanie platformy (von Briel, Dolnicar, 2021). Jak zauważają autorzy takie miasta europejskie jak Wiedeń czy Londyn wprowadziły surowe przepisy dotyczące tej formy zakwaterowania zanim to zjawisko stało się masowe. Jednakże istniejące prawo niejednoznacznie odnosi się do innowacji, dlatego też podmioty próbują je obejść szukając luk prawnych. Taka sytuacja przez prawników nazywana jest „end-run”. Właściciele platform najmu krótkoterminowego twierdzą, że ich funkcjonowanie jest legalne, ponieważ to nowa działalność i powinna być traktowana jako innowacja, której nie obowiązują przepisy. W związku z tym, władze miast zazwyczaj z opóźnieniem wprowadzają regulacje, dopiero pod naciskiem mieszkańców, a początkowo surowe regulacje zastępowane są bardziej elastycznymi przepisami.

Jednym z pierwszych miast, w którym władze dostrzegły problem z najmem krótkoterminowym i podjęły próby jego regulacji była Barcelona. Obiekty na wynajem koncentrowały się w obszarach centralnych, szczególnie w dzielnicy Ciutat Vella, obok głównych atrakcji turystycznych (Arias-Sans, Quaglieri-Domínguez, 2016; Cocola-Gant, 2016). Wynajem na tym obszarze stawał się coraz bardziej skomercjalizowany i kontrolowany przez niewielką grupę gospodarzy (Wilson i in., 2022). Wpłynęło to negatywnie na dostępność mieszkań, spowodowało wzrost kosztów wynajmu długoterminowego i wypieranie mieszkańców z historycznego centrum (Bei, 2025; Cocola-Gant, 2023; Segú, 2018). Te negatywne skutki wywołały głośne protesty miejskich ruchów społecznych, które znacząco wpłynęły na debatę publiczną i polityczną. Już w 2002 roku ustanowiono ramy prawne dla krótkoterminowego wynajmu mieszkań (HUT), które wymagały uzyskania licencji na rozpoczęcie działalności (Arias-Sans, Quaglieri-Domínguez, 2016; Bei, 2025). Od 2010 roku na mocy prawa lokalnego wymagane jest, że dla krótkoterminowego na cele turystyczne należy posiadać odpowiednie zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej, jak i

certyfi­kat użyt­kow­nia. Za­tem, gdy w mieście zaczęło funk­cjo­nować Airbnb, wynajem bez po­zwo­le­nia był trak­to­wany jako nie­le­gal­ny (Segú, 2018). Na­stęp­nie, w 2012 roku zno­we­li­zo­wa­no ów­cze­sne prze­pi­sy, wy­raź­nie odróż­nia­jąc najem krótko­ter­mi­nowy od wy­naj­mu na ce­le miesz­ka­niowe (Arias-Sans, Quaglieri-Domínguez, 2016; Bei, 2025). W 2014 roku wprowadzono kolejne ograniczenia, za­mra­żając wy­da­wa­nie no­wych li­cencji oraz po­zwo­leń na pro­wa­dze­nie dzia­ła­lności (Arias-Sans, Quaglieri-Domínguez, 2016; Bei, 2025; Segú, 2018). W ma­ju 2015 roku w wy­bo­rach sa­morządowych al­ka­dem (bur­mistrz, pre­zy­dent miasta) Barce­lony zo­sta­ła akty­wi­stka Ada Colau, która obie­ca­ła ure­gu­lo­wa­nie zja­wi­ska STR. Nowa bur­mistrz utwo­rzy­ła jed­nost­kę mie­jską „obser­wa­to­rów miesz­kań”, która mia­ła na ce­lu kon­tro­lę i wykry­wa­nie nie­le­gal­nych obiek­tów Airbnb, dzia­ła­ją­cych bez li­cencji (Bei, 2025; Segú, 2018). Skut­kiem tego było sześć ty­się­cy spraw są­do­wych do­ty­czą­cych nie­le­gal­nego wy­naj­mu miesz­kań w 2016 roku. W ich wy­ni­ku po­łowa osób wy­naj­mu­ją­cych zo­sta­ła uka­ra­na, po­nad dwa ty­siące go­spo­dar­zy we­zwano do za­prze­sta­nia dzia­ła­lności, a sześć­set jed­nostek miesz­ka­lnych zo­sta­ło skutec­znie zam­knię­tych. Po­nad­to, Colau roz­po­czę­ła me­dia­lną „woj­nę” z plat­for­mą Airbnb. Naj­pierw na­ło­żono na po­rta­l grzywnę w wy­so­ko­ści trzy­dzie­stu ty­się­cy euro za, zda­niem władz Barce­lony, nie­le­gal­ne dzia­ła­nie, a na­stęp­nie karę sześć­siu­set ty­się­cy euro za po­w­to­rne na­ru­szanie prze­pi­sów (Segú, 2018).

W 2017 roku władze Barce­lony przy­ję­ły Spe­cja­l­ny Plan Urbanis­tycz­ny Zakwa­te­ro­wania Tu­ry­stycz­nego (PEUAT – *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos*), który miał na ce­lu zrów­no­wa­żenie te­ry­to­ria­lnego roz­kła­du nie tyl­ko naj­mu krótko­ter­mi­nowego, ale rów­nie­ż in­nych obiek­tów noc­le­go­wych dla tu­ry­stów, aka­de­mików, schro­nisk mło­dzie­żo­wych, hosteli, itp. (Bei, 2025; Urquiaga i in., 2019). Zgod­nie z tym de­kre­tem (de­kret nr 159/2012), w Barce­lonie obiek­t noc­le­go­wy dla tu­ry­stów to obiek­t „wy­naj­mo­wany przez wła­ści­cie­la, bez­po­śred­nio lub po­śred­nio, oso­bom trze­cim, wielo­kro­tnie (na dwa lub wię­cej mie­się­cy w okre­sie jed­nego roku) i w za­mia­n za rekompensatę fi­nan­so­wą, na po­byt sezo­no­wy (na ciąg­ły okres po­by­tu rów­ny lub krótszy niż 31 dni)” (Urquiaga i in., 2019, s. 13, tłumaczenie wła­sne). Wed­ług pla­nu, miasto po­dzie­lone zo­sta­ło na cztery strefy, w których każ­da pod­lega in­nym prze­pi­som do­ty­czą­cym krótko­ter­mi­nowego wy­naj­mu miesz­kań, przy czym strefa 1 i 2 obej­muje naj­bar­dziej tu­ry­sty­czne dzie­l­nice w mieście i za­bro­niono tam po­w­sta­wa­nie no­wych

obiektów na wynajem, jak i zwiększenie pojemności turystycznej już istniejących (Gyódi i in., 2025).

W czerwcu 2018 roku władze Barcelony osiągnęły precedensowe w skali Europy porozumienie z właścicielami Airbnb i podpisana została umowa o wymianie danych. Urzędnicy otrzymali informację na temat gospodarzy i ofert, co przyczyniło się do skuteczniejszego egzekwowania przepisów. Ponadto, na platformie należało wskazywać numer licencji oraz informować, czy oferta wymaga rejestracji (Gyódi i in., 2025). Pomimo, że od czerwca 2023 roku nowym alka-dem Barcelony jest Jaume Collboni (Ajuntament de Barcelona, 2023), kontynuuje on drogę jaką obrała Colau w stosunku do Airbnb. W czerwcu 2024 roku władze miasta podjęły decyzję, że w 2028 roku najem krótkoterminowy zostanie zdelegalizowany, a w mieście nie będzie już żadnych mieszkań na wynajem turystyczny. W 2025 roku ok. 10 tys. osób miało licencje i udostępniało swoje przestrzenie zgodnie z prawem. Jednakże do listopada 2028 roku mają one wygasnąć i nie będą już przedłużone. Po wprowadzeniu w życie zakazu mają być prowadzone ścisłe kontrole, by identyfikować osoby działające niezgodnie z prawem (Faus, 2024).

Kolejnym miastem, w którym władze podjęły próby regulacji zjawiska, był Berlin. Ograniczenia na wynajem krótkoterminowy, które zostały w nim wprowadzone określono jako surowe. W maju 2016 roku wprowadzono zakaz wynajmu poprzez Airbnb oraz inne platformy STR całych mieszkań bez odpowiedniego zezwolenia, a takie wydawane były niechętnie. Możliwe pozostawało wynajmowanie tylko pokoi, o ile właściciele będą wykorzystywać dla siebie co najmniej połowę mieszkania. Kara grzywny dla osób naruszających ten zakaz wynosiła do 100 tys. euro (Crowe, 2021). W 2018 roku znowelizowane przepisy wprowadziły obowiązek rejestracji oraz podwyższenie kary za naruszenie przepisów do 500 tys. euro. Osoby, które wynajmują tylko jeden lub więcej pokoi w swoim mieszkaniu, nie potrzebują oficjalnego pozwolenia, pod warunkiem, że łączna powierzchnia wynajmowanych pokoi jest mniejsza niż 50% całej powierzchni mieszkania. Jednakże właściciele muszą zgłosić działalność do lokalnego urzędu w dzielnicy, by uzyskać numer rejestracyjny. Natomiast osoby wynajmujące ponad 50% powierzchni mieszkania również muszą uzyskać w dzielnicy numer, ale ponadto muszą złożyć wniosek o pozwolenie na prowadzenie tego rodzaju działalności. Berlińskie prawo mieszkaniowe nie określa ile dni w roku można wynajmować swoje mieszkanie. Jednak

prawo wskazuje, że wynajem krótkoterminowy jest dozwolony w sytuacji, gdy nie ma on wpływu na charakter mieszkania (Busch, 2019; Cassell, Deutsch, 2023). Naukowcy wskazują, że nie do końca wiadomo, co to oznacza. Interpretuje się, że wynajem przez maksymalnie 182 dni w roku byłby legalny. W przypadku drugich domów przepisy są bardziej rygorystyczne. Potrzebne są również zezwolenia oraz numer rejestracyjny, jednakże pozwolenia wydawane są maksymalnie na 90 dni w roku. W przypadku, gdy gospodarz ma mieszkanie lub inny drugi dom w Berlinie, pozwolenie nie zostanie wydane (Busch, 2019; Cassell, Deutsch, 2023). Gospodarze wynajmujący swoje przestrzenie na platformie Airbnb w Berlinie są zobowiązani do zapłaty podatku VAT. Jednakże wielu gospodarzy korzysta z tak zwanej zasady młodych przedsiębiorstw, która polega na tym, że małe przedsiębiorstwa są zwolnione z obowiązku płacenia podatku VAT, w sytuacji, gdy ich obroty nie przekraczają 17 500 euro. Mimo tego, R. Bräutigam i in. (2019) szacują, że ponad 40% z nich osiąga obroty, które przekraczają ten próg. W dalszym ciągu identyfikowanie gospodarzy, którzy nie przestrzegają przepisów jest kluczowe dla władz miasta. Do tego stopnia, że zdecydowano się na bardzo kontrowersyjny krok. Na stronie internetowej władz Berlina uruchomiono specjalną zakładkę, na której można składać anonimowe donosy. Władze uważają, że w tej sprawie mogą polegać na obywatelach, którzy zgłaszają podejrzone mieszkania naruszające przepisy (Oltermann, Burgen, 2018).

Próby regulacji najmu krótkoterminowego miały miejsce również w miastach francuskich, w których już w 2005 roku prawo krajowe wymagało od osób prowadzących działalność wynajmu nieruchomości, oficjalnego zgłoszenia zmiany przeznaczenia z mieszkalnego na komercyjny. Pomimo, że takie zasady istniały przed pojawieniem się platform STR, były rzadko stosowane. W 2014 roku we Francji przegłosowano *Ustawę o dostępie do mieszkań i odnowie urbanistycznej* (ALUR) (Bei, 2025; Kaźmierczyk, 2019). Nakładała ona ograniczenia czasowe na wynajem krótkoterminowy. W Paryżu, na początku, słabo egzekwowano przepisy, ponieważ władze miasta traktowały udostępnianie przestrzeni mieszkalnych jako źródło dodatkowego dochodu dla mieszkańców oraz szansę na powiększenie bazy noclegowej w mieście (Aguilera i in., 2021; Bei, 2025). Istotne znaczenie dla Paryża miała *Ustawa o Republice Cyfrowej* wprowadzona w 2016 roku. Dała ona władzom miast liczącym ponad 200 tys. mieszkańców, prawo do ustalania procedur i zasad dotyczących rejestracji jednostek

mieszkalnych udostępnianych na wynajem krótkoterminowy (Bei, 2025; Kaźmierczyk, 2019). Zasady wynajmu krótkoterminowego zależały od klasyfikacji mieszkania jako głównego miejsca zamieszkania (fr. *résidence principale*), drugiego miejsca zamieszkania (*résidence secondaire*) oraz mieszkania turystycznego (*meublés de tourisme*). Przede wszystkim każdy lokal musi mieć swój numer rejestracyjny, który następnie należy umieścić w ogłoszeniu na stronie Airbnb. W przypadku nieruchomości będącej głównym miejscem zamieszkania, wynajem krótkoterminowy jest dozwolony do 120 dni w roku. Przez pozostałe 8 miesięcy w roku nieruchomość musi być zamieszkana przez właściciela. Takie mieszkania (od 1 grudnia 2017 roku) muszą być zarejestrowane jako mieszkania wynajmowane krótkoterminowo. Za przekroczenie limitu 120 dni w roku właścicielowi grozi grzywna w wysokości do 5000 euro. W przypadku, gdy wynajmujący mieszkał w mieszkaniu krócej niż 8 miesięcy, lokal traci status rezydencji i jest traktowany jako tzw. drugi dom, do którego stosuje się inne zasady. W takich przypadkach rejestracja takiego mieszkania w ramach najmu krótkoterminowego obejmuje uzyskanie zgody na przekształcenie powierzchni mieszkalnej w powierzchnię gospodarczą. Wynajem drugiego mieszkania bez takiej zgody podlega karze grzywny w wysokości 50 000 euro. Najsurowsze przepisy dotyczą wynajmu mieszkań turystycznych zwanych *meublés de tourisme*, które są apartamentami przeznaczonymi wyłącznie do wynajmu krótkoterminowego. W przypadku takich lokali, oprócz zarejestrowania, obowiązkowe jest uzyskanie pozwolenia na przekształcenie powierzchni mieszkalnej w powierzchnię gospodarczą. Aby je uzyskać, należy zapłacić 1500–2000 euro za metr kwadratowy. Tego rodzaju pozwolenia mają charakter tymczasowy (Kaźmierczyk, 2019). Ponadto, władze Paryża zobowiązały platformy STR do usuwania niezarejestrowanych ofert (Bei, 2025) i podpisały porozumienie z Airbnb odnośnie pobierania od gości podatków (Aguilera i in., 2021). W listopadzie 2018 r. rząd francuski wprowadził ustawę (nr 2018-1021) w sprawie ewolucji mieszkalnictwa, planowania urbanistycznego i technologii cyfrowej (ELAN), zaostreżając kary dla platform STR, które nie usuwają ofert niezarejestrowanych jednostek mieszkalnych (Bei, 2025). Już w 2019 roku burmistrz Paryża Anne Hidalgo pozwała Airbnb na kwotę 12,5 miliona euro za tysiące nielegalnych mieszkań, które nie przestrzegają przepisów o dozwolonej liczbie dni na wynajem oraz nie udostępniają w ofertach numeru rejestracyjnego. W odpowiedzi, zarządzający platformą stwierdzili, że „przepisy są sprzeczne z unijnym prawem, nieefektywne,

nieproporcjonalne oraz uderzają finansowo w mieszkańców Paryża” (Amiel, 2019). W 2020 roku Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w Luksemburgu wydał orzeczenie, w którym potwierdził, że Paryż oraz Francja miały prawo nałożyć ograniczenia na wynajem krótkoterminowy (Tribot Laspière, 2020, Fedoruk, 2020). Był to bardzo ważny wyrok, ponieważ potwierdzał, że możliwe jest wprowadzanie regulacji na poziomie lokalnym.

Prawne uregulowania na poziomie europejskim są o tyle istotne, żeby uniknąć sytuacji, jaka miała miejsce we Florencji. W październiku 2023 roku ówczesne władze miasta zakazały najmu krótkoterminowego turystycznego w historycznym centrum, które jest wpisane na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Dodatkowo zaoferowano gospodarzom trzyletnie ulgi podatkowe w przypadku, gdy przejdą oni na rynek zwykłego wynajmu długoterminowego (The Guardian, 2023). Po 9 miesiącach Regionalny Sąd Administracyjny Toskanii (Tar) stwierdził nieaktualność tego przepisu. Nowa burmistrz Florencji Sara Funaro w odpowiedzi na uchylene rozporządzenia przez Tar, natychmiastowo zwołała Radę Miasta, która ponownie przyjęła uchwałę (Ansa, 2024). Taka sytuacja powoduje chaos nie tylko dla gospodarzy, ale również samych turystów. Ponadto, pośrednio cierpi również wizerunek miasta.

Regulacje wprowadzane na poziomie europejskim

Problem egzekwowania przepisów lokalnych spowodował, że władze niektórych miast europejskich postanowiły zwrócić się o pomoc do organów Unii Europejskiej. Zaczęto składać oficjalne skargi na działalność Airbnb do Komisji Europejskiej, jednocześnie proponując uregulowanie wynajmu krótkoterminowego na poziomie europejskim. Skargi złożone do Komisji Europejskiej dotyczyły dwóch problemów. Po pierwsze, wskazywano, że rozwój zjawiska budzi sprzeciw innych podmiotów gospodarczych, które chcą utrzymać swoją pozycję rynkową. Drugą kwestią jest zapewnienie ochrony praw konsumentów na rynku usług gospodarki współdzielenia. W tym samym czasie, w poszczególnych państwach członkowskich wprowadzono regulacje na poziomie krajowym, jednakże z różnym skutkiem. Dlatego też apelowano o ustanowienie jednolitych przepisów i regulacji dla wszystkich państw Unii Europejskiej (Kaźmierczyk, 2019).

Początkowo, zjawisko gospodarki współdzielenia opartej na współpracy było pozytywnie ocenione przez Unię Europejską w *Europejskiej agendzie na rzecz gospodarki kolaboratywnej*⁴ przyjętej przez Komisję Europejską w czerwcu 2016 roku. Podkreślano, że jest to obiecujący sektor, który pozytywnie może wpływać na wzrost gospodarczy i tworzyć nowe miejsca pracy. Nie wprowadzono żadnych jednolitych przepisów dla krajów członkowskich, a jedynie opublikowano wytyczne dotyczące uregulowania wynajmu krótkoterminowego. Choć zaznaczono w nich, że „całkowite zakazy i ograniczenia ilościowe działalności stanowią zazwyczaj środek ostateczny. Powinny one być stosowane wyłącznie w przypadku, gdy nie ma możliwości zastosowania mniej restrykcyjnych wymogów pozwalających osiągnąć uzasadniony cel leżący w interesie publicznym” (Kaźmierczyk, 2019, s. 183, tłumaczenie własne).

Pozytywnie na temat gospodarki współdzielenia również wypowiadał się Europejski Komitet Regionów w dokumencie - „*Gospodarka kolaboratywna i platformy internetowe*” z dnia 7 grudnia 2016 r (Kaźmierczyk, 2019). Jednakże w tym przypadku podkreślano, że wytyczne udostępniane przez Komisję Europejską nie są wystarczające i potrzebne są wspólne regulacje europejskie, które jednocześnie wyznaczałyby kierunek działań państwom oraz władzom regionalnym i lokalnym. Następnie, w 2017 roku Parlament Europejski wydał rezolucję w sprawie europejskiego programu na rzecz gospodarki współdzielenia. Podkreślano między innymi, że zjawisko jest korzystne dla obywateli UE, oferuje dostęp do rynku pracy wielu grupom społecznym. Apelowano o niepostrzeganie zjawiska jako zagrożenia dla gospodarki. Ponadto, wskazywano, że należy uregulować gospodarkę dzielenia się tak, by nie ograniczała, a ułatwiała i stwarzała możliwości. Parlament wezwał także Komisję Europejską do ustalenia przepisów, które stanowiłyby wsparcie dla państw członkowskich (Parlament Europejski, 2017).

Sytuacja zmieniła się w 2018 roku, kiedy rozpatrzono skargi dotyczące nieprzestrzegania prawa konsumenckiego przez Airbnb. Komisja Europejska narzuciła właścicielom platformy szereg zmian, do których musieli się zastosować. Przede wszystkim zobowiązano ich do przedstawiania całkowitej, ostatecznej kwoty rezerwacji,

⁴ Organy Unii Europejskiej stosują nomenklaturę gospodarka kolaboratywna (ang. *collaborative economy*), którą również można tłumaczyć jako gospodarka współdzielenia lub gospodarka oparta na współpracy, a nie *sharing economy*.

wraz z opłatami dodatkowymi (koszty sprzątania, opłata serwisowa). Nakazano informowanie w ofercie, czy osoba wynajmująca jest gospodarzem indywidualnym czy profesjonalnym, ponieważ od tego zależy jakie konsumentowi przysługują prawa. Ponadto, zarządzający platformą musieli przygotować zmiany w warunkach świadczenia usług. Umowy najmu nie mogły wprowadzać klientów w błąd (Kaźmierczyk 2019). W marcu 2020 roku osiągnięto porozumienie między Komisją Europejską a czterema platformami gospodarki współdzielenia w sprawie publikowania danych na temat STR w Unii Europejskiej (zob. rozdz. 1.2.). Miało to na celu przyczynienie się do uzyskania pełniejszych statystyk dotyczących zakwaterowania turystycznego w Europie, a także umożliwienie władzom publicznym lepszego zrozumienia rozwoju gospodarki współdzielenia (Airbnb, 2020; EUROSTAT, 2020; Komisja Europejska, 2020). Wydaje się, że zawarcie takiej umowy to dobry krok w kierunku przyszłej współpracy.

Niedostateczny poziom konkretnych działań ze strony Komisji Europejskiej dotyczących regulacji wynajmu krótkoterminowego spowodował zawiązanie w 2020 roku sojuszu dwudziestu dwóch europejskich miast, do których należą Amsterdam, Ateny, Barcelona, Berlin, Bolonia, Bordeaux, Bruksela, Kolonia, Florencja, Frankfurt, Helsinki, Kraków, Londyn, Mediolan, Monachium, Paryż, Porto, Praga, Utrecht, Walencja, Warszawa i Wiedeń. Władze tych miast wezwały Komisję Europejską do podjęcia działań dotyczących wynajmu krótkoterminowego, zwłaszcza stworzenia ram prawnych i regulacji na poziomie europejskim oraz zobligowania platform do udostępniania danych władzom miast (Eurocities, 2020).

Naciski te spowodowały kolejną próbę regulacji platform cyfrowych. W 2021 roku przyjęto Dyrektywę Rady UE 2021/514 („DAC7”), która nakłada na firmy internetowe, w tym platformy jak Airbnb, obowiązek gromadzenia i zgłaszania informacji podatkowych na temat gospodarzy lub współgospodarzy, którzy uzyskują dochody z wynajmu. Dyrektywa ma zastosowanie dla gospodarzy lub współgospodarzy, którzy są rezydentami państw członkowskich UE lub uzyskują dochody z wynajmu obiektów na terenie UE. Airbnb ma obowiązek zbierać dane podatników i zgłaszać je organom podatkowym w przypadku wszystkich ofert w UE oraz w przypadku gospodarzy będących rezydentami UE. DAC7 obowiązuje od stycznia 2023 r. W przypadku, gdy gospodarz nie będzie chciał podać wymaganych informacji, Airbnb zamrozi wypłaty pieniędzy. Zostaną one odmrożone dopiero po przekazaniu danych (Airbnb, 2023d).

W Polsce w 2024 roku weszła w życie ustawa implementująca przepisy dyrektywy DAC7, która udostępniła Krajowej Administracji Skarbowej odpowiednie narzędzia, by móc skontrolować gospodarzy wynajmujących przestrzeń na platformach, czy płacą oni podatki za wynajem, wliczając 5-letni okres wstecz. W bazie urzędu podatkowego, jako osoba podejrzana o niepłacenie odpowiednich podatków od takiej działalności, automatycznie znajdowała się każda osoba prywatna, która przynajmniej raz wynajęła swoją przestrzeń mieszkalną przez internetową platformę (np. Airbnb). Ważną kwestią jest to, że „usługi najmu krótkoterminowego nie są bowiem usługami najmu prywatnego, ale usługami hotelarskimi⁵ i w związku z tym muszą być rozliczane jak przychody z działalności gospodarczej, a nie jako najem prywatny” (Krupa-Dąbrowska 2024). Przewidywane są kontrole z urzędu, a jeśli wykażą one nieprawidłowości, gospodarze będą musieli uregulować zaległe opłaty.

Od połowy maja 2024 roku obowiązuje rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Parlament Europejski, 2024). Nakłada to na państwa członkowskie obowiązek stworzenia specjalnej centralnej bazy danych o obiektach noclegowych. Gospodarze będą musieli się w niej zarejestrować, a każdy z nich otrzyma swój indywidualny numer, bez którego niemożliwe będzie opublikowanie oferty na platformie. Kraje członkowskie otrzymały dwa lata na wdrożenie tych przepisów (Krupa-Dąbrowska, 2024). W Polsce za wprowadzenie bazy odpowiadać będzie Ministerstwo Sportu i Turystyki. Jej uruchomienie planowano na styczeń 2025 roku. Jednakże do chwili obecnej (grudzień 2025) taka baza nie powstała. Kraje członkowskie, zgodnie z rozporządzeniem, mają czas na jej utworzenie do maja 2026 roku.

W regulacjach wynajmu krótkoterminowego trudną kwestią jest egzekwowanie przepisów. W szczególności kontrola wielkości zjawiska, a przede wszystkim identyfikacja nielegalnie działających obiektów (Bei, 2025). Wynika to z braku informacji, zwłaszcza, że platformy STR nie chcą udostępniać danych (Bei, 2025; Pawlicz, 2019b). Wydaje się, że taką sytuację może poprawić nawiązanie współpracy z właścicielami platformy przez władze miasta. Na taki krok, w ostatnich latach, zdecydowały się między

⁵ Potwierdza to art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.

innymi władze Barcelony czy Paryża, pomimo początkowych napięć (Bei, Celata, 2023; von Briel, Dolnicar, 2021).

Ponadto, brak wspólnych regulacji, w praktyce powoduje lukę prawną i możliwość działalności na granicy prawa (Wessel i in., 2024). D. von Briel i S. Dolnicar (2021) zwracają uwagę na fakt, że w miastach, w których próbuje się obejść przepisy prawa, na początku stosowane są surowe ograniczenia, jednakże z czasem są one w kilku etapach łagodzone. Natomiast te miasta, w których nie istniało prawo regulujące najem krótkoterminowy, z czasem stopniowo zaostrzają swoje przepisy. Widoczna jest w tym przypadku różnorodność podejść i brak wspólnego stanowiska.

Brak skutecznych działań ze strony Unii Europejskiej i przedłużający się czas na wdrożenie już przegłosowanych regulacji powoduje podejmowanie działań przez władze krajowe. Przykładem takim są działania greckiego rządu, który chce ograniczyć dalszy rozwój rynku najmu krótkoterminowego. Planowane jest wprowadzenie zmian i limitów przede wszystkim w liczbie obiektów dostępnych na wynajem w aż stu miastach i strefach, które do września 2024 roku były przedmiotem konsultacji społecznych (Frydrykiewicz, 2024).

W dyskusji nad uregulowaniem zasad funkcjonowania najmu krótkoterminowego, pojawiały się również głosy sprzeciwu, które wskazywały, że regulacje mogą ograniczać prawa osobiste (np. prawo własności), co może powodować pozwy sądowe (Jefferson-Jones, 2015). Jednakże, wydaje się, że wprowadzenie regulacji działalności portali jest bardzo potrzebne. Szczególnie w sytuacjach, gdy turystyka wywiera rosnącą presję na mieszkańców miast i powoduje niezadowolenie społeczne.

5. Kraków i Łódź jako kontekst przestrzenny badań

Celem poniższego rozdziału jest przedstawienie charakterystyki Krakowa oraz Łodzi uwzględniając ich położenie, historię i rozwój przestrzenny oraz wybrane aspekty atrakcyjności turystycznej. Uznano, że informacje te są niezbędne, aby prawidłowo zinterpretować wyniki analiz wykonanych w pracy oraz określić najważniejsze determinanty rozwoju i struktury przestrzennej zjawiska najmu krótkoterminowego w badanych miastach.

5.1. Historia i rozwój przestrzenny badanych miast

Kraków

Kraków jest miastem wojewódzkim zlokalizowanym w południowej Polsce, w północno-zachodniej części województwa małopolskiego, nad Wisłą. Według podziału J. Kondrackiego (2002) miasto leży na terenie makroregionów Brama Krakowska, Kotlina Oświęcimska, Kotlina Sandomierska i Pogórze Zachodniobeskidzkie. Graniczy z powiatami krakowskim, proszowickim i wielickim. Współcześnie jest drugim co do wielkości miastem w kraju pod względem liczby ludności (806,2 tys. w 2023 roku) oraz trzecim ośrodkiem miejskim pod względem powierzchni (327 km²) (GUS, 2024a).

Archeologowie i historycy uważają, że na wzgórzu Wawel, już w IX wieku, znajdował się gród książęcy. W jego sąsiedztwie zlokalizowane były osady rzemieślniczo-handlowe (Kossowski, 1986). Wzgórze Wawelskie znajdowało się na szlaku handlowym prowadzącym znad Morza Bałtyckiego, który rozwidlał się w kierunkach zachodnim (do Niemiec i Czech) oraz wschodnim (na Ruś). W XI wieku Kraków stał się stolicą Polski oraz siedzibą biskupa.

W 1257 roku odbyła się lokacja miasta na prawie magdeburskim, która określiła nowy układ urbanistyczny. Wytyczono 4-hektarowy, centralnie położony, kwadratowy rynek główny (o boku około 200 m) wraz z Sukiennicami (dom handlowy) i innymi obiektami pełniącymi funkcję handlową. Na placu zbudowano ratusz oraz Kościół archiprezbiterialny Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny (kościół Mariacki). W północnej części miasta stanęła zabudowa w kształcie kwadratowych bloków, rozdzielona regularną szachownicą rozchodzących się ulic (Kossowski, 1986). Ponadto,

utworzony został nowy system umocnień. Wzniesiono mury obronne, baszty strzelnicze i ufortyfikowane bramy wjazdowe. Układ przestrzenny Krakowa określony po lokacji, pomimo licznych przemian zabudowy, utrzymywał się przez kilkadziesiąt lat i do dzisiaj jest widoczny w centralnej części miasta.

Od I poł. XIV wieku w mieście odbywały się koronacje królów polskich. W 1364 roku założona została Akademia Krakowska, dzisiejszy Uniwersytet Jagielloński. Rozwój Krakowa, jako stolicy Polski, ośrodka kultury i handlu międzynarodowego, spowodował rozbudowę przedmieść, a także powstanie dwóch nowych miast – Kazimierza oraz Kleparza. W północnej części Kazimierza powstała dzielnica żydowska, do której przeprowadzili się Żydzi mieszkający w Krakowie. Ponadto, miasto wciąż było w etapie przemian. Powstawały renesansowe kamienice oraz pałace. Katedra i zamek na Wawelu zostały przebudowane, podobnie jak Sukiennice (Górka, 2011).

Kraków stracił na swoim znaczeniu przez przeniesienie stolicy do Warszawy pod koniec XVI wieku. Następnie ludność miasta została zdziesiątkowana przez epidemię czarnej ospy, najazdy szwedzkie i rozbiory Polski. W XVIII wieku zniszczono fortyfikacje i zaprzestano budowy nowych obiektów. Nastąpił kryzys w gospodarce i kulturze, a przede wszystkim odnotowano gwałtowny spadek liczby ludności (Górka, 2011).

W końcu XVIII wieku, gdy południowo zachodnia część Polski zajęta była przez Austriaków, Kraków stał się miastem nadgranicznym. Po drugiej stronie Kazimierza rozpoczęła się budowa nowego, konkurencyjnego miasta, Podgórze. Po kilku latach, do Krakowa zostały dołączone przedmieścia i sąsiednie miasta, co spowodowało zwiększenie zarówno obszaru, jak i liczby ludności (Kossowski, 1986).

Przełom XVIII i XIX wieku był czasem przemian dokonywanych przez zaborcę, między innymi rozbierano kościoły i pozostałości murów obronnych. Do połowy XIX wieku Kraków był stolicą Rzeczypospolitej Krakowskiej. Wówczas nastąpiło ożywienie rozwój miasta, szczególnie budownictwa i handlu. Zdecydowano się poszerzyć granice miasta. W miejscu wyburzonych murów obronnych założony został park, który nazwano Plantami oraz wytyczano nowe place (Górka, 2011).

Drugi zabór austriacki Krakowa spowodował czasowe zablokowanie przestrzennego rozwoju miasta. Podjęto decyzję o ufortyfikowaniu miasta wraz z Wawelem (w promieniu 1-1,5 km od rynku). Jednakże z czasem miasto otrzymało autonomię i odzyskało samorząd, co skutkowało ponownym rozwojem i zwiększeniem

liczby mieszkańców (Purchla, 2001; Kossowski, 1986). Zmieniał się również układ przestrzenny miasta. W Śródmieściu i jego obrzeżach, w centrum Podgórza oraz na znacznym obszarze Kazimierza dominowała miejska zabudowa kamieniczna. Natomiast na pozostałych obszarach zabudowa podmiejska i wiejska.

W końcu XIX wieku dotychczasowe Stare Miasto zaczęło przekształcać się w centrum miejskie, w którym otwierano nowe sklepy, powstawały nowe budynki (hotele, banki, teatry), doprowadzono również linię tramwajową. Natomiast na południowo-wschodnim obszarze Kazimierza utworzono mały rejon przemysłowy (Górka, 2004).

Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości w 1918 roku miasto stało się istotnym ośrodkiem administracji, kultury i sztuki. Ponadto, zaczął rozwijać się przemysł. Zmiany nastąpiły również w układzie przestrzennym Krakowa. Powstała nowa dzielnica uniwersytecka na zachód od śródmieścia. Rozbudowano linie autobusowe i tramwajowe. Wyznaczono Aleję Trzech Wieszców, która stanowi obecnie fragment II obwodnicy Krakowa (Kossowski, 1986).

II wojna światowa nie zniszczyła historycznej zabudowy, jednak przyczyniła się do ogromnych strat w innych aspektach. Wawel stał się miejscem urzędowania niemieckiego gubernatora. Kraków stracił niemal całą mniejszość żydowską, która przed wojną stanowiła 1/3 ludności miasta. Z zachodnich terenów miasta wysiedlono ludność polską, aby zrobić miejsce dla niemieckiej. Jednocześnie poszerzono terytorium miasta (Górka, 2011).

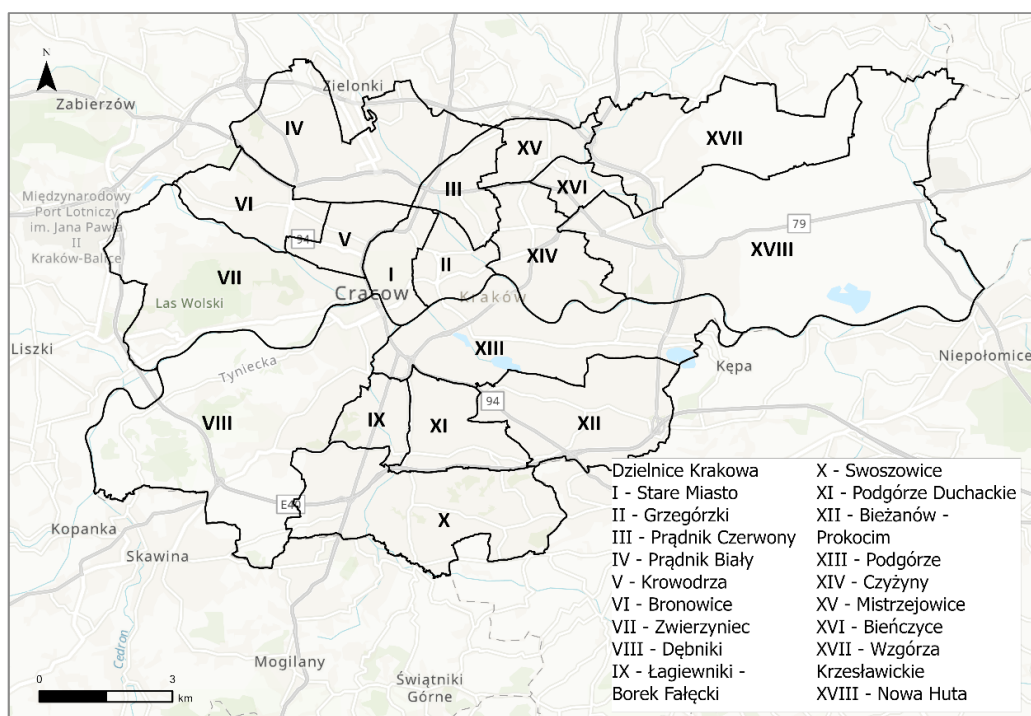
Po wojnie intencją ówczesnych władz było ograniczenie roli inteligencji, stąd budowa Nowej Huty i napływ robotników. Po dwóch latach zdecydowano się dołączyć Nową Hutę do Krakowa, która stała się największą i najnowszą dzielnicą miasta. Spowodowało to szybki wzrost ludności oraz powiększenie obszaru miasta. Ponadto, jak zauważył Z. Górka (2011), przyłączenie Nowej Huty do Krakowa zmieniło kierunek rozwoju przestrzennego miasta, z koncentrycznego na równoleżnikowy. Układ urbanistyczny Nowej Huty był zbliżony do idei miasta modernistycznego, czyli idealnego miejsca do pracy, odpoczynku oraz mieszkania pełnego światła i zieleni. Przejawem tego było stworzenie miejsc pracy, a obok budynków mieszkalnych, punktów handlowo-usługowych, szkół i wszystkich potrzebnych miejsc do funkcjonowania. Założenia te wpisano w zielen i przestrzeń, co nawiązywało do idei anglosaskiej miast-ogrodów (M. Włodarczyk, 2013).

Po 1989 roku, w okresie transformacji ustrojowej, spadło znaczenie przemysłu w mieście. Natomiast nastąpił znaczny rozwój funkcji usługowych, kulturalnych, naukowych oraz turystycznych. Jak zauważa Z. Górka (2011) stan zaniedbanych obszarów miasta (np. Podgórze, Zabłocie, Kazimierz) poprawił się dzięki dotacjom rządowym, unijnym, prywatyzacji oraz wzroście nakładów na rewaloryzację. Ponadto, zainwestowano w rozwój transportu – poprawiono dostępność miasta, rozbudowano lotnisko, które połączono koleją z centrum miasta, zbudowano nowe mosty, wyremontowano dworzec kolejowy i autobusowy (Mika, Kurek, 2011; Górka, 2011).

Rynek Główny stanowi centrum Starego Miasta, czyli średniowiecznego układu urbanistycznego. Jest największym w Europie tego typu placem. Wraz ze znajdującymi się na nim budowlami – kościołem Mariackim, wieżą ratuszową, Sukiennicami, tworzy symbol Krakowa. Ponadto, stanowi miejsce spotkań mieszkańców oraz turystów (Faracik, 2011).

Stare Miasto (dzielnica staromiejska, śródmiejska) to zabytkowa dzielnica centralna, która tworzy historyczną część miasta (Mika, 2011a; Purchla, 2001). Na potrzeby pracy doktorskiej przyjęto za R. Faracikiem (2011), że Stare Miasto w Krakowie to obszar otoczony dawnymi fortyfikacjami (obecnie Plantami), w którym zachowany został średniowieczny układ urbanistyczny z XIII wieku wraz z Wawelem. W literaturze występują również inne podejścia, np. A. Szromek i in. (2020) uznają, że Stare Miasto stanowi obszar historycznej przestrzeni miejskiej obejmującej średniowieczne miasto lokacyjne Kraków razem z zamkiem królewskim (Wawelem) i dawną dzielnicą żydowską (Kazimierzem).

Pod względem administracyjnym od 1991 roku Kraków podzielony jest na osiemnaście dzielnic, które są oznaczone cyframi rzymskimi (rys. 16).



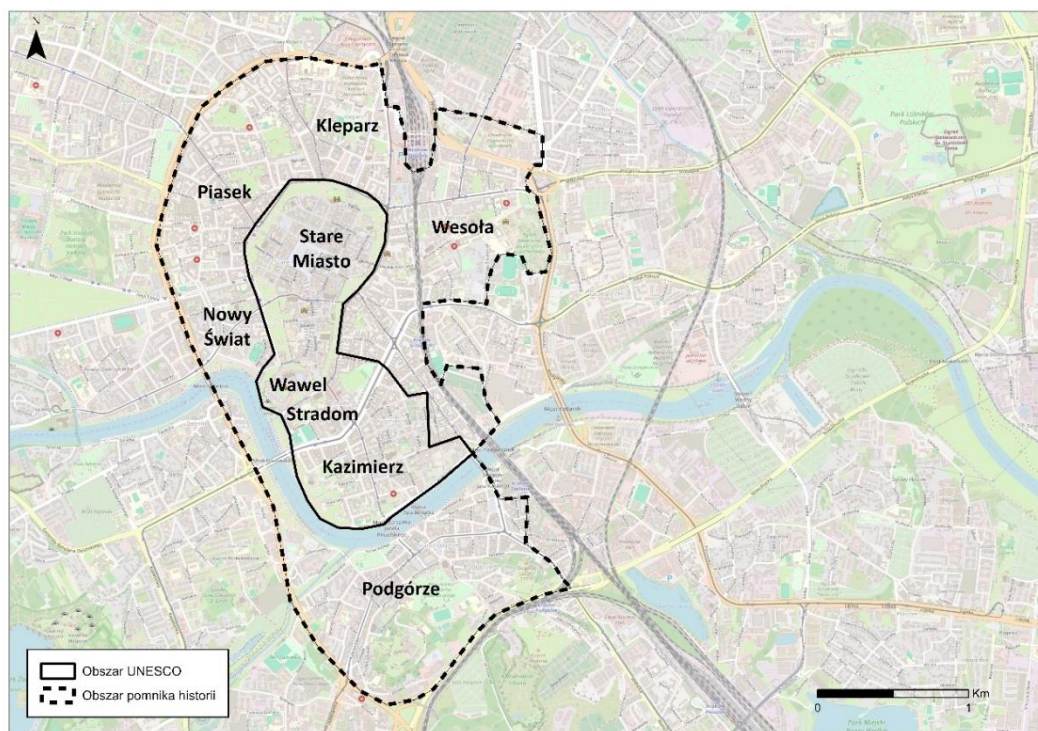
Rys. 16. Podział Krakowa na dzielnice

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Krakowa, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Uwzględniając typologię miast turystycznych zaproponowaną przez J. Page (1995) Kraków jest miastem historycznym. Natomiast według podziału S.S. Fainstein i D.R. Judd (1999) jest miastem turystyczno-historycznym. Pojęcie miasta historycznego jest często używane zarówno w języku naukowym, jak i potocznym, choć jak zauważa R. Faracik (2013) trudno sprecyzować jego definicję. G.J. Ashworth i J.E. Tunbridge (2000) zwracają uwagę, że to pojęcie jest stosowane na dwa sposoby. Może odnosić się do miasta jako całości, w którym zestawiane są elementy historyczne z nowoczesnymi, przy jednoczesnym istnieniu ważnej funkcji historycznej. Z drugiej strony, może opisywać konkretną dzielnicę w mieście, która odróżnia się od innych, „nowocześniejszych”.

W kontekście Krakowa jako miasta historycznego można mówić o całym mieście w granicach administracyjnych, ale również tylko o zabytkowym centrum, którego granice zewnętrzne są płynnie określane (Faracik, 2017). Historyczny charakter Krakowa zachował się do czasów obecnych. Pomimo zniszczeń II wojny światowej, ocalał układ urbanistyczny oraz unikatowa tkanka miejska (Faracik, 2013). Znaczenie Krakowa jako historycznego miasta zostało podkreślone wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO w 1978 roku. Zakres przestrzenny wpisu obejmuje Stare Miasto w obrębie dzisiejszych Plant, Wawel, Stradom oraz Kazimierz (łącznie 150 ha). Ponadto, w 1994

roku zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, historyczny zespół miasta uznano za pomnik historii. Jego obszar jest większy i poza częścią z listy UNESCO obejmuje również Kleparz, Nowy Świat, Piasek, Podgórze i Wesołą (Faracik, 2011) (rys. 17).



Rys. 17. Obszar zespołu zabytkowego wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i obszar zespołu zabytkowego uznany za pomnik historii

Źródło: opracowanie własne na podstawie R. Faracik (2011), na podkładzie OpenStreetMap

W 1995 roku Kraków wraz z innymi ośmioma miastami europejskimi otrzymał tytuł Europejskiej Stolicy Kultury 2000 (jako pierwsze miasto w Polsce). W związku z tym wydarzeniem, przez pięć lat w mieście odbywały się różne imprezy kulturalne, związane z filmem, poezją, muzyką, teatrem i literaturą (np. Festiwal Andrzeja Wajdy w 1996 roku, Spotkania Poetów Wschodu i Zachodu w 1997 roku, Wielkanocny Festiwal Ludwika van Beethovena w 1998 roku) (Pawlusiński, Kubal, 2011). Status Europejskiej Stolicy Kultury w roku milenijnym przyczynił się do wzmocnienia wizerunku Krakowa jako kulturalnej stolicy Polski (Więclaw-Michniewska, 2011), ale również stymulował dalszy rozwój turystyki (Kowalczyk-Anioł, 2023).

Łódź

Łódź jest miastem wojewódzkim zlokalizowanym w centralnej Polsce i niemal centralnej części województwa łódzkiego. Według podziału J. Kondrackiego (2002) leży na terenie makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie (mezo-region Wzniesienia Łódzkie i Wysoczyzna Rawska). Graniczy z powiatami pabianickim, zgierskim oraz łódzkim wschodnim. Obecnie, zajmuje czwarte miejsce w kraju pod względem liczby ludności (652 tys. w 2023 roku) oraz piąte miejsce pod względem powierzchni (293 km²) (GUS, 2024a). Liczba mieszkańców Łodzi od 1985 roku stale spada, co sprawia, że miasto to jest najszybciej wyludniającym się miastem w kraju, które w ostatnich 40 latach straciło ponad 200 tys. mieszkańców (Szafrńska i in., 2019).

Początkiem Łodzi była wieś Łodzia położona nad strumykiem wpadającym do rzeki Łódki (ówcześnie nazwanej Ostrogą). Wzmianka o wsi pojawiła się w źródłach w XIV wieku. Słaby rozwój gospodarczy wsi sprawił, że pod koniec XIV wieku zdecydowano się przenieść wieś z prawa polskiego na prawo niemieckie (Badziak, 2009). Formalna lokacja miasta została dokonana na prośbę biskupów w 1423 roku przez króla Władysława Jagiełłę. W tym przywileju widniała nazwa miasto Łódź. Układ przestrzenny ówczesnego miasta charakteryzował się niejednorodnością i dużą nieregularnością (zwłaszcza wschodnia część) (Koter, 2009a). Wydaje się, że lokacja króla wytyczyła jedynie południową i zachodnią część miasta, a jego centrum stanowił regularny, zbliżony do kształtu rombu rynek (o wymiarach 85x100 metrów), oddzielony od placu kościelnego. Ówczesny obszar miasta wynosił 20 ha (Koter i in., 2002). Zabudowa była skromna i drewniana, dlatego też z tamtego okresu, nie zachowały się żadne obiekty architektoniczne (Koter, 2009a; Liszewski, 2005).

Na początku XIX wieku w ramach zaboru rosyjskiego utworzone zostało autonomiczne Królestwo Polskie, które zapoczątkowało szansę na rozwój Łodzi (przede wszystkim gospodarczy i urbanistyczny) (Jewtuchowicz, Suliborski, 2009a). Ówczesny burmistrz miasta zwrócił się do władz Królestwa z prośbą o stworzenie w mieście „rękodzielniczych fabryk” (Badziak, 2009). Jednakże za twórcę przemysłowej Łodzi uznaje się Rajmunda Rembielińskiego. Decyzja o lokacji w mieście osady sukienniczej została podjęta podczas jego wizytacji w 1820 roku. Wydał wtedy zarządzenie, które określało zasady regulujące zabudowę miasta. W związku z tym rynek oraz plac Kościelny

otrzymały bardziej foremny kształt, zaś trakt piotrkowski przeniesiono na zachodnią stronę miasta (Koter, 2009a).

Osada sukiennicza została nazwana Nowym Miastem. Nowa osada składała się z dwóch części. Została wytyczona na osi traktu piotrkowskiego, na południe od średniowiecznego miasta. Miała geometryczny kształt i zajmowała obszar w prostokącie ulic Północnej, Południowej, Wschodniej i Zachodniej (Koter, 2002). Jej centralną częścią był rynek nazwany Nowym Rynkiem (współcześnie to Plac Wolności). Wyznaczono mu unikatowy, oryginalny ośmiokątny kształt. Na nim zlokalizowane były dwie główne budowle – ratusz, który stanowił siedzibę władz Łodzi, a także kościół ewangelicki. Zgodnie z zasadami klasycystycznej urbanistyki oba budynki nie zostały wzniesione na środku placu, ale po obu stronach wylotu traktu piotrkowskiego (Sobczyński, Wolaniuk, 2010). Zabudowa mieszkalna Nowego Miasta była skromna i jednolita. Na rynku domy były jednopiętrowe, proste i murowane. Poza rynkiem parterowe, murowane, ale i drewniane. Łączyły funkcje mieszkalne z produkcyjnymi (Koter, 2002). Budowa Nowego Miasta została zakończona w 1823 roku. Jego powierzchnia obejmowała 1540 ha. Regularność obszaru rozplanowania Nowego Miasta, prostokątna siatka ulic, oryginalny kształt rynku, symetria i jednolita kompozycja sprawiły, że układ przestrzenny Nowego Miasta do dziś stanowi cenny zabytek urbanistyczny (Koter, 2009a).

W 1824 roku w sąsiedztwie Łodzi, utworzono osadę lniano-bawełnianą Łódka. Miała ona zupełnie inne założenia przestrzenno-funkcjonalne niż Nowe Miasto. Wynikało to z faktu, że przemysł lniany i bawełniany wymagał urządzeń, które poruszane były energią wodną. Dlatego też zdecydowano o ulokowaniu drugiej osady włókienniczej nad rzeką Jasień (Sobczyński, Wolaniuk, 2010). Była ona przeznaczona dla tkaczy lnu i bawełny. Rok później została połączona z Nowym Miastem, co oznaczało wydłużenie układu pasmowego wzdłuż traktu piotrkowskiego. Dzięki rozwojowi osady Łódki i przyłączaniu do niej nowych terenów, powierzchnia Łodzi ówczesnie wynosiła 2205 ha. Ukształtował się również plan Łodzi. Ośią układu przestrzennego miasta stała się ulica Piotrkowska, która łączyła wszystkie człony miasta – Stare Miasto, Nowe Miasto i osadę Łódka (Sobczyński, Wolaniuk, 2010).

Lata 30. XIX wieku to okres znaczącego rozwoju miasta. Po upadku powstania listopadowego, kryzys dotknął szczególnie produkcję opartą na wełnie i lnie. Jednakże rozwój rękodzieła bawełnianego sprawił, że Łódź stała się najważniejszym ośrodkiem

włókienniczym w kraju (Liszewski, 1994). Nad rzeką Jasień powstawały nowe manufaktury bawełniane. Największą i najbardziej znaną fabryką była manufaktura Ludwika Geyera, w której w 1838 roku uruchomiono pierwszą maszynę parową w mieście (Koter, 2002). Rozwój przemysłu spowodował znaczny przyrost ludności. W związku z tym utworzono tzw. Nową Dzielnicę, która zapełniła przestrzeń między zagospodarowanymi strefami w dolinach rzek Jasień oraz Łódka. Powierzchnia Łodzi wynosiła ówczesnie 2739 ha (Sobczyński, Wolaniuk, 2010)

W XIX wieku struktura ludnościowa w mieście stanowiła mieszaninę narodowościową, przenikała się ludność pochodzenia niemieckiego, polskiego, żydowskiego i rosyjskiego (Dzieciuchowicz, 2009). Pomimo wzrostu liczby mieszkańców powierzchnia miasta aż do początków XX wieku nie uległa zmianie. Łódź w dalszym ciągu nie miała typowego charakteru miejskiego. Jedynymi eleganckimi budowlami w mieście były pałace fabrykantów oraz kamienice zlokalizowane przy ulicy Piotrkowskiej. Ponadto, rozproszenie zakładów fabrycznych na obszary innych dzielnic, zaburzyło dotychczasowy plan podziału miasta i wprowadziło przestrzenny chaos. Obok siebie znajdowały się pozostałości domów rękodzielniczych, wysokie kamienice i fabryki z dymiącymi kominami. Nowy krajobraz miasta był zupełnie odmienny od harmonijnego i uporządkowanego krajobrazu Łodzi wczesnoprzemysłowej (Koter, 2009a).

Pod koniec XIX wieku Karol Scheibler wykupił obszar posiadłości wodno-fabrycznych w dolinie rzeki Jasień (500 ha) i wznosił wielofunkcyjny, imponujący kompleks fabryczno-mieszkaniowo-rezydencjonalny. Na obszarze tak zwanego królestwa Scheiblera znajdowały się liczne obiekty fabryczne – przędzalnia bawełny przy ul. Emilii (obecnie lofty przy ul. Tymienieckiego), bielnik, farbiarnia i nowa tkalnia, kompleks kilkudziesięciu wielorodzinnych domów dla robotników (Księży Młyn) z dostępem do usług, takich jak sklep, szkoła, szpital. W skład kompleksu Scheiblera wchodziły również dwie neorenesansowe jego rezydencje (pałace przy ul. Piotrkowskiej i Wodnym Rynku), a także willa zięcia Scheiblera – Edwarda Herbsta, z zespołem ogrodowo-parkowym (obecnie Muzeum Pałac Herbsta). Kompleks dawnej jurydyki Karola Scheiblera stanowi najcenniejszy zabytek miasta z okresu Łodzi przemysłowej, ale również jest unikalnym wielofunkcyjnym zespołem architektury przemysłowej w skali świata (Koter, 2009a).

W dolinie rzeki Jasień, kryzys przetrwały i rozwinęły się dynamicznie dwa inne kompleksy przemysłowe. Pierwszym były fabryki Ludwika Geyera, ze słynną białą

fabryką (współcześnie Muzeum Włókiennictwa). Drugi kompleks, zlokalizowany przy ulicy Targowej i Tylnej, należał do Ludwika Grohmana. Natomiast w dolinie rzeki Łódki, w pobliżu Starego Miasta, przy ulicy Ogrodowej, zlokalizowany był zespół fabryczny wraz z rezydencją Izraela Poznańskiego (obecnie kompleks handlowo-usługowo-rozrywkowy Manufaktura oraz Muzeum Miasta Łodzi) (Sobczyński, Wolaniuk, 2010). Ponadto, powstawały, w różnych lokalizacjach Łodzi, mniejsze zespoły fabryczne, na przykład zespół fabryczno-rezydencjonalny rodziny Biedermannów, browar rodziny Anstadtów, zespół przemysłowy Juliusza Heinza wraz z pałacem (obecnie siedziba Urzędu Miasta). Obiekty te wyróżniały się neorenesansową, a później secesyjną architekturą. Ówczesnie stanowiły dominantę w krajobrazie miasta, a obecnie są cennymi zabytkami (Koter, 2009a).

Na początku XX wieku zdecydowano się na rozszerzenie granic miasta. Przyłączone zostały do Łodzi okoliczne miejscowości – Brus, Dąbrówka, Dąbrówka Mała, Doły, Karolew, Kolonia Chojny, Rokicie Nowe, Rokicie Stare, Widzew oraz Żubardź. Powierzchnia miasta zwiększyła się do 3811 ha. Jednakże zmiany te nie zaspokajały potrzeb mieszkańców i miasta. Po kilku latach zdecydowano o dołączeniu największych przedmieść – wsi Bałuty oraz Chojny (Sobczyński, Wolaniuk, 2010). Tereny te były już silnie zurbanizowane, lecz ich zabudowa była chaotyczna, ciasna, pozbawiona urządzeń komunalnych oraz socjalno-usługowych (Koter, 2009a).

Początek XX wieku to również czas I wojny światowej oraz rewolucji bolszewickiej w wyniku których Łódź poniosła znaczne straty. Uszkodzonych i/lub zniszczonych zostało około 300 budynków w dzielnicach i osiedlach podmiejskich. Niemal cały łódzki przemysł został unieruchomiony przez rekwizycję m.in. maszyn, silników, środków transportu i surowców. Fabrykanci i przemysłowcy stracili lokaty pieniężne i papiery wartościowe trzymane w rosyjskich bankach, utracono rynek wschodni (Liszewski, 1994).

Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości, utworzono województwo łódzkie, garnizon łódzki Wojska Polskiego oraz powołano diecezję łódzką Kościoła rzymskokatolickiego (Nartonowicz-Kot, 2009). Oznaczało to dla miasta pełnienie nowych funkcji miastotwórczych, zwłaszcza ważnych funkcji administracyjnych. Nastąpił wtedy rozwój miasta w nowych sferach - budownictwa (mieszkaniowego, publicznego, usługowego), oświaty, kultury, służby zdrowia (Liszewski, 1994).

W czasie II wojny światowej Łódź została nazwana Litzmannstadt (Nartowicz-Kot 2009). Jej obszar powiększono niemal czterokrotnie, przez włącznie do granic miasta okolicznych wsi i osiedli (Sobczyński, Wolaniuk, 2010). Dokonano również pierwszego podziału miasta na dzielnice administracyjne. Mimo, że Łódź nie została zniszczona w wyniku działań wojennych, władze hitlerowskie celowo przekształcały miasto. Zdecydowano o zburzeniu ważnych dla Polaków obiektów, m.in. pomnika Kościuszki na placu Wolności i pomnika księdza Skorupki na placu Katedralnym. Zniszczono także wszystkie świątynie żydowskie, nawet te o największej wartości historycznej (Koter, 2009b). Na obszarze Starego Miasta i Bałut, w lutym 1940 roku, wydzielono getto żydowskie (Getto Litzmannstadt), a przy ulicy Przemysłowej getto dla dzieci i młodzieży (Wesołowski, 2002). Tkanka urbanistyczna miasta przetrwała okres wojny bez większych zniszczeń, jednak całkowicie zmieniła się społeczność miasta. Eksterminacja ludności żydowskiej, która przed II wojną światową stanowiła prawie 1/3 mieszkańców Łodzi oraz opuszczenie miasta przez ludność niemiecką, bezpowrotnie zmieniły wielokulturowy charakter miasta.

Okres PRLu był jednym z istotnych okresów w rozwoju urbanistycznym miasta. Zaraz po zakończeniu II wojny światowej znacznie powiększono terytorium miasta. Postanowiono przyłączyć do Łodzi 90 różnego typu osiedli - wsi, osad, folwarków, kolonii, osiedli wiejskich. Obszar Łodzi wynosił ponad 211 km². Podtrzymano podział na dzielnice, jednakże w następnych kilkunastu latach dokonywano w nim zmian. Utworzono uczelnie wyższe, w tym Uniwersytet Łódzki oraz uczelnie artystyczne. W kolejnych latach wnoszono nowe budynki mieszkalne i tworzone nowe osiedla blokowe. Budowano obiekty użyteczności publicznej takie jak szkoły, przedszkola, kina, biblioteki, domy kultury, obiekty handlowe, szpitale (Koter, 2009b).

W końcu lat 80. XX wieku zdecydowano o kolejnym przyłączeniu do Łodzi okolicznych terenów. Dzięki temu powierzchnia miasta powiększyła się do ponad 294 km², a zmiany spowodowały, że obszar miasta zyskał nowy, „pękaty” kształt (Koter, 2009b).

Po transformacji politycznej w Polsce, a także zmiany kierunku gospodarki na rynkową, w Łodzi nastąpił kryzys (Nartowicz-Kot, 2009a). Przestały funkcjonować zakłady przemysłowe (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2011), zlikwidowano ponad 80 tys. miejsc pracy, co spowodowało ogromny wzrost bezrobocia. Kłopoty ze znalezieniem

pracy, bliskość Warszawy (Cudny, 2012), spadająca jakość życia przyspieszyły starzenie się społeczeństwa oraz spadek ludności (Jewtuchowicz, Suliborski, 2009b, Dzieciuchowicz, 2009a). W ciągu niemal 30 lat (między 1989 a 2018 rokiem) miasto straciło ponad 19% populacji (Zasina i in., 2020). Łódź, wcześniej prężnie rozwijające się miasto przemysłowe, została poddana dezindustrializacji i z czasem stała się miastem postindustrialnym (Jewtuchowicz, Suliborski, 2009b; Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2011; Cudny, 2012).

Pierwsza dekada XXI wieku przyniosła ponowny rozwój miasta. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej przyniosło ożywienie gospodarki (Cudny, 2012), a fundusze europejskie przeznaczono na poprawę infrastruktury i budowę autostrad, które poprawiły dostępność komunikacyjną miasta (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2011; Nowakowska i in., 2025). Oferta łódzkich uczelni wyższych przyciągnęła dużą liczbę studentów do miasta (Wiśniewska, 2009). W Łodzi i okolicach pojawiły się nowoczesne zakłady zajmujące się działalnością produkcyjną (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2021; Nowakowska, Walczak, 2016), rozwinął się również sektor usług (Gorina, 2024; Jewtuchowicz, Suliborski, 2009b).

Skutkiem transformacji gospodarczej były także zmiany przestrzenne. Część tkanki miejskiej uległa degradacji, zwłaszcza obszary dawnych terenów przemysłowych oraz stara zabudowa w centralnej części miasta (Cudny, 2012), co stało się poważnym wyzwaniem dla władz. Zaniedbane centrum Łodzi nie zachęcało do odwiedzin i inwestycji. Część budynków zostało zniszczonych, jednakże stopniowo zaczęto wykorzystywać opuszczone tereny do innych celów. Na początku przekształcano budynki pofabryczne w małe zakłady produkcyjne, biura lub przestrzenie usługowe (Zasina i in., 2020). W rewitalizację kompleksów przemysłowych i zabytkowych budynków włączyły się także uczelnie wyższe (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2011; Wolaniuk, 2010). Jednakże najbardziej imponujące rewitalizacje w Łodzi zostały dokonane przez prywatnych inwestorów zagranicznych na początku XXI wieku (Cudny, 2008; Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2021a). Takim przykładem jest centrum handlowo-usługowo-rozrywkowe Manufaktura, które powstało w miejscu dawnych zakładów Izraela Poznańskiego, a także lofty u Scheiblera, czyli kompleks luksusowych apartamentów w zaadaptowanej XIX wiecznej przędzalni (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2011; Liszewski, 2006; Masierek, 2018; Sobczyński, Wolaniuk, 2010). Ponadto, skupiono się na intensywnej promocji miasta, co

dało pożądane efekty. W 2014 roku kompleks OFF Piotrkowska (dawna fabryka Franciszka Ramischa) zajął pierwsze miejsce w plebiscycie organizowanym przez magazyn National Geographic Traveler na siedem nowych cudów Polski (National Geographic, 2014). Zaczęto tworzyć również nowe, publiczne przestrzenie pełniące różne funkcje - rozrywkowe, usługowe, kulturalne oraz edukacyjne, np. EC1 (zabytkowy kompleks pierwszej łódzkiej elektrociepłowni), Nowe Centrum Łodzi (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2021b; Mokras-Grabowska, 2017). Ponadto, nastąpiły duże zmiany w zakresie organizacji wydarzeń w mieście, zwłaszcza masowych. Wybudowano halę sportowo-widowiskową Atlas Arena, która stała się miejscem organizacji koncertów, ale również wydarzeń sportowych, szczególnie związanych z siatkówką (Rzeńca, Sokołowicz, 2018; B. Włodarczyk, 2016).

Imponujące przykłady rewitalizacji zmieniły postrzeganie dziedzictwa przemysłowego Łodzi. Z brzydkiego i problematycznego stało się atutem miasta, również dla społeczności lokalnej (Nowakowska, Walczak, 2016; Rzeńca, Sokołowicz, 2018; Zasina i in., 2020). Mieszkańcy Łodzi wskazywali, że rewitalizacja obszarów przemysłowych, a zwłaszcza przekształcenie i zmiana przeznaczenia obiektów jest bardzo potrzebna (Szafrńska, 2010). Z perspektywy mieszkańców nie mniej ważnym jest trwająca w Łodzi rewitalizacja centrum miasta, zwłaszcza zdekapitalizowanej historycznej zabudowy mieszkaniowej (Bojanowska, 2016; Kuźma, Sowińska-Heim, 2016). Poprawa estetyki przestrzeni i jakości życia w centrum miasta była (od lat 90. XX wieku) i jest ważnym aspektem działań strategicznych miasta.

Przebudowywane postindustrialne obiekty, zespoły fabryczno-rezydencjonalne (jurydyki), pałace, wille i wszystkie elementy, które składają się na dziedzictwo przemysłowe Łodzi w XXI wieku stały się wizytówką miasta i jego znakiem rozpoznawalnym (Jaśkiewicz, 2017; Kaczmarek i in., 2006). Ponadto, zaczęły przyczyniać się do kształtowania nowego wizerunku miasta (Nowakowska, Walczak, 2016; Wiśniewska, 2009; Wójcik, 2009). Z brudnego, szarego miasta przemysłowego, pełnego negatywnych stereotypów (Cudny, Rouba, 2011; Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2021b; Young, Kaczmarek, 2008), zaczęto postrzegać Łódź jako miasto aktywne, nowoczesne, kreatywne (Cudny i in., 2020; Nowakowska, Walczak, 2016; Tobiasz-Lis, 2016). Przełom XX i XXI wieku był również czasem, w którym Łódź zaczęła odkrywać swoje dziedzictwo, zarówno materialne jak i niematerialne, ale również poszukiwać ponownie swojej

tożsamości. Na początku próbowano odwoływać się do Łodzi jako ziemi obiecanej w nawiązaniu do przedsiębiorczej i przemysłowej Łodzi z wieku XIX (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2021b; Young, Kaczmarek, 2008). Jednakże starania lokalnych interesariuszy o tytuł Europejskiej Stolicy Kultury, zmieniły kierunek działań na rewitalizację miasta związaną z kulturą, stąd koncepcja Łodzi jako kreatywnego miasta (Cudny i in., 2020) oraz rozwój różnych festiwali i wydarzeń, które miały znacząco wpłynąć na rozwój turystyki w mieście (Cudny, 2016; Kaczmarek i in., 2006). Ponadto, rewitalizacja została włączona do polityki rozwoju miasta przez władze lokalne, co oznaczało rozpoczęcie finansowania projektów ze środków publicznych (Zasina i in., 2020).

Jak wskazuje J. Kronenberg (2012) charakter rozwoju Łodzi sprawił, że dziedzictwo przemysłowe zlokalizowane jest w całym mieście, ale szczególnie w centrum. W Łodzi jednakże pojęcie to nie jest jednoznaczne. Szybki rozwój miasta w XIX wieku jako ośrodka przemysłowego sprawił, że w strukturze przestrzennej miasta brak jest wyraźnego centrum. Jak podają M. Sobczyński i A. Wolaniuk (2011) funkcje centrum Łodzi, od lat 20. XIX w. do przełomu XX i XXI wieku pełniła ulica Piotrkowska. Dwa historyczne łódzkie rynki: Starego Miasta (obecnie Stary Rynek położony w dzielnicy Bałuty) i Nowego Miasta (obecnie Plac Wolności), nie wytworzyły przestrzeni, która pełniłaby funkcje tradycyjnie utożsamiane z wielkomiejskim centrum. W odpowiedzi na ten stan na początku XXI wieku powstał pomysł na budowę Nowego Centrum Łodzi (NCL) realizowanego w ramach „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013” (przyjętego przez Radę Miasta 14 lipca 2004 r.). Obszar ten obejmujący ponad 90 ha, zamknięty ulicami: Tuwima, Narutowicza, Sienkiewicza i Kopcińskiego, zlokalizowany wewnątrz kolei obwodowej, w obszarze Śródmieścia, na wschód od ul. Piotrkowskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie nowego Dworca Fabrycznego obecnie schowanego pod ziemią, Filharmonii Łódzkiej i Teatru Wielkiego, w zamyśle pełnić miał liczne funkcje kulturalne i usługowe. Miał być miejscem spotkań, wizytówką Łodzi (poprzez między innymi planowany budynek Bramy Miasta) oraz tworzyć dostępną, bezpieczną i atrakcyjną dla mieszkańców i turystów przestrzeń publiczną funkcjonującą przez całą dobę (Sobczyński, Wolaniuk, 2011). Obecnie jednak, po upływie dwóch dekad, ze względu na liczne korekty tego ambitnego projektu i zaniechanie niektórych inwestycji przez władze miasta, jak

wynika z obserwacji, teren NCŁ dzięki swojemu atrakcyjnemu położeniu jest obszarem wielu deweloperskich inwestycji mieszkaniowych i biurowych, jednak nie stał się obszarem rozpoznawanym przez mieszkańców i turystów jako centrum miasta. Planowane pierwotnie ożywienie tego obszaru nie nastąpiło również ze względu na opóźnienia w budowie tunelu średnicowego pod Łodzią, który z Dworca Fabrycznego miał uczynić jedno z najważniejszych centrów przesiadkowych kolei dużych prędkości w Polsce i generować duży ruch pieszy w okolicy (w tym także odwiedzających miasto).

Wśród badaczy, którzy zajmują się tematyką delimitacji centrum Łodzi wyróżnia się opracowanie A. Wolaniuk (2006), w którym autorka wyznacza centrum miasta w oparciu o kryteria funkcjonalne. Jest to obszar ograniczony ulicami Ogrodową, Północną, Kilińskiego, Wigury, Żwirki, Kościuszki, Mickiewicza, Żeromskiego i Gdańską, w którym kumulują się metropolitalne funkcje Łodzi.

Inną przestrzenią, która morfologicznie obejmuje szeroko rozumianą strefę centralną Łodzi jest wyodrębniany planistycznie obszar określony jako strefa wielkomiejska, która została zdefiniowana na potrzeby dokumentu „Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+”. Według tego dokumentu jest ona „najstarszą strukturą miejską Łodzi, najlepiej ukształtowaną urbanistycznie, zawierającą najwięcej okazałych budynków mieszkalnych i fabrycznych oraz regularnie i najpełniej zabudowanych kwartałów” („Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+”, 2012, s. 16). Strefa obejmuje obszar zabudowy wielkomiejskiej, przyległe do niej zespoły fabryczne, a także parki i ogrody. Na jej obszarze znajdują się wszystkie najważniejsze obiekty historyczne dla miasta, które są również najchętniej odwiedzane przez turystów, czyli ulica Piotrkowska, Manufaktura, stary cmentarz przy ulicy Ogrodowej, Stare Miasto, okolica dawnej fabryki Karola Scheiblera (wraz z Księżym Młynem), obszar Nowego Centrum Łodzi. Na potrzeby tego opracowania przyjęto obszar strefy wielkomiejskiej za centrum Łodzi. Jest to dość duży obszar (ok. 1400 ha), jednakże w aktualnych, oficjalnych dokumentach miasta traktowany jest jako historyczne centrum.

Należy dodać, że strefa wielkomiejska niemal w całości pokrywa się z obszarem wyznaczonym do rewitalizacji w ramach miejskiego programu. Dla tego obszaru charakterystyczna jest zabudowa kamieniczna (Bernt, Ogrodowczyk, 2025). W latach 90. XX wieku rozpoczęto prywatyzację oraz sprzedaż mieszkań komunalnych z dużymi rabatami, ich dotychczasowym lokatorom. Jednakże z powodu ograniczonych

Pod względem administracyjnym do 1992 roku miasto było podzielone na pięć dzielnic administracyjnych: Bałuty, Widzew, Górna, Polesie i Śródmieście. Od 1993 roku Łódź stała się jednolitą gminą miejską, co spowodowało zniesienie podziału na dzielnice. Jednak dawny podział wciąż używany jest agregacji danych statystycznych oraz utrzymuje się on w świadomości Łódzian (rys. 18).



Źródło: Opracowanie własne na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

84

5.2. Wybrane aspekty atrakcyjności turystycznej badanych miast

Atrakcyjność turystyczną można rozumieć jako „właściwość obszaru lub miejscowości wynikająca z zespołu cech przyrodniczych lub pozaprzyrodniczych, które wzbudzają zainteresowanie i przyciągają turystów” (Kurek, Mika, 2007, s. 24). Na atrakcyjność turystyczną według J. Warszńskiej (1981) składają się walory turystyczne, zagospodarowanie turystyczne i dostępność komunikacyjna. Na potrzeby tej pracy omówione zostały wybrane elementy atrakcyjności turystycznej badanych miast.

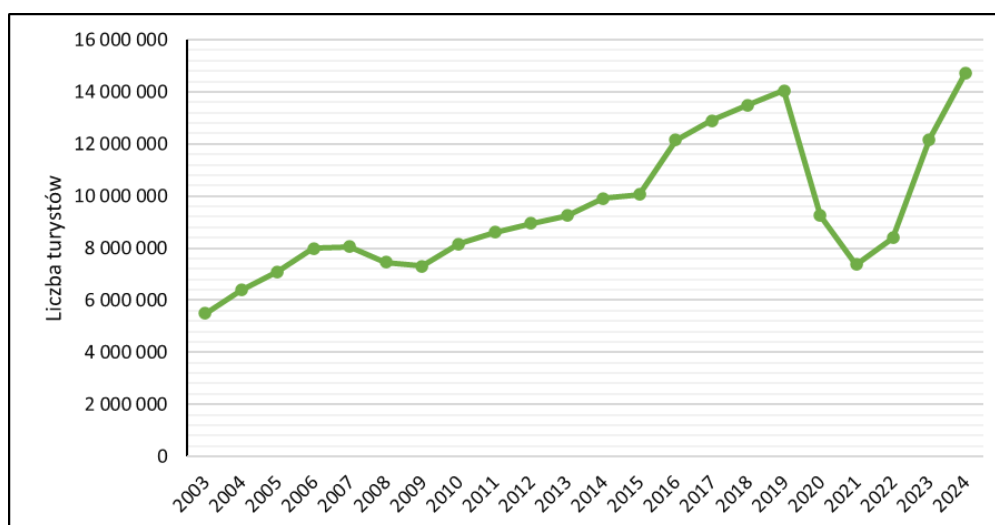
Kraków

Kraków jest jednym z najchętniej odwiedzanych miast w Polsce (Borkowski i in., 2023; Faracik i in., 2015). Szybki rozwój turystyki w Krakowie obserwowany jest od połowy lat 90. XX wieku. Doszło wtedy do istotnej rozbudowy infrastruktury turystycznej, a szczególnie zagospodarowania noclegowego. M. Mika (2011a) zauważa, że od początku XXI wieku zmienia się charakter funkcji turystycznej miasta, która ukierunkowana jest na turystów zagranicznych. Wejście Polski do UE, przystąpienie do strefy Schengen oraz rozwój lotniska w Balicach sprawiły, że miasto urosło do rangi międzynarodowego ośrodka turystycznego. Do czynników, które kształtują konkurencyjność miasta na międzynarodowym rynku turystycznym należą różnorodność walorów kulturowych, potencjał ośrodka akademickiego, szeroka oferta wydarzeń kulturalnych, a także dobrze rozwinięta infrastruktura turystyczna (Pawlusiński, Kubal, 2011; Walas i in., 2021).

Rozwój turystyki w mieście, postępująca komercjalizacja przestrzeni i turystyfikacja spowodował podjęcie próby ochrony historycznej tkanki miejskiej poprzez utworzenie na mocy prawa lokalnego parków kulturowych. Ich celem jest „ochrona krajobrazu kulturowego oraz zachowanie wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej” (Parki Kulturowe w Krakowie, b.r.). Jako pierwszy w 2010 roku utworzono Park Kulturowy Stare Miasto, który umożliwił „oczyszczenie” przestrzeni historycznej dzielnicy z wielkoformatowych reklam, szyldów, informacji handlowych, itp. (Zmyślony, Kowalczyk-Anioł, 2019). Jednak zdaniem A. Porębskiej i in. (2021) ta forma ochrony nie jest w stanie sprostać rosnącej presji turystyki. Następnie, w 2019 roku stworzono Park Kulturowy Nowa Huta, a w 2022 roku Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem. Obecnie

trwają przygotowania do utworzenia czwartego parku kulturowego na obszarze Krakowa - Park Kulturowy Stare Podgórze z Krzemionkami (Parki Kulturowe w Krakowie, b.r.).

Od 2003 roku Urząd Miasta Krakowa nieprzerwanie zleca badania ruchu turystycznego, co pozwala obserwować jak zmienia się to zjawisko od ponad dwudziestu lat. Badania te dowodzą, że przez cały badany okres rośnie liczba turystów w mieście. Wyjątkami były lata 2008-2009, czyli lata globalnego kryzysu finansowego, a także lata 2020-2021 związane z pandemią COVID-19 i restrykcjami podróżowania (rys. 19).



Rys. 19. Liczba turystów w Krakowie w latach 2003-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu Borkowski i in. (2025)

Według raportu „Ruch turystyczny w Krakowie w 2024 roku” opracowanego przez J. Borkowskiego i in. (2025) w 2024 roku miasto odwiedziło 14,72 mln osób, z czego niemal 6,5 mln to turyści krajowi, a 1,5 mln to turyści zagraniczni. Natomiast 6 mln stanowili odwiedzający jednodniowi krajowi, a 800 tys. zagraniczni. Ruch turystyczny wzrósł w stosunku do roku 2023 o 20,8%. Odwiedzający krajowi najchętniej przyjeżdżali z województwa mazowieckiego (17,7%) i śląskiego (17,1%), a blisko 15% to mieszkańcy województwa małopolskiego. Turyści krajowi najczęściej zostawali w Krakowie jedną noc (35,5%), a nocowali w hotelach (31,6%), apartamentach (25,3%) i pensjonatach (19,8%). Głównymi celami ich przyjazdu był wypoczynek (53,3%), zwiedzanie zabytków (13,5%), motyw religijny (7,5%), odwiedziny krewnych (3,7%). Najwięcej turystów zagranicznych przybyło z Wielkiej Brytanii (20,6%), Niemiec (9,7%), Włoch (7,6%) i Stanów Zjednoczonych (6,7%). Najchętniej spędzali w Krakowie 2-3 noce (44,4%).

Nocowali w hotelach (53,7%), apartamentach (23,5%) oraz hostelach (7,1%). Najczęściej, celem ich przyjazdu był wypoczynek (32,4%) i zwiedzanie zabytków (31,8%), znacznie rzadziej odwiedziny znajomych (4,8%) oraz sprawy służbowe (4,5%).

Warto zauważyć, że 2024 rok był rekordowym pod względem liczby turystów przybyłych do miasta. Do tego czasu najwięcej osób odwiedziło Kraków w przedpandemicznym 2019 roku. Porównując dane za 2024 rok z danymi z 2019 roku wynika, że nastąpił wzrost liczby turystów o 4,8%.

Kraków jest miastem bardzo dobrze skomunikowanym. Ważny w kontekście turystyki zagranicznej, zwłaszcza wyjazdów *city breaks*, jest transport lotniczy. Głównym lotniskiem Krakowa jest Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice, zlokalizowany w miejscowości Balice, ok 11 km na zachód od centrum Krakowa. W 2024 roku lotnisko obsłużyło rekordowe ponad 11 miliona pasażerów. Oferowało ponad 160 regularnych połączeń. Istotny dla miasta jest również transport kolejowy. Głównym dworcem w mieście jest Dworzec Kolejowy Kraków Główny PKP, który oferuje połączenia kolejowe z wszystkimi większymi miastami w Polsce.

Miasto ma również bardzo dobrze rozbudowaną bazę noclegową. Obiekty są zróżnicowane pod względem poziomu oraz zakresu świadczonych usług, a także organizacji procesów usługowych (Rotter-Jarzębińska, 2011). Według danych Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich (stan na grudzień 2024), w mieście funkcjonują 182 obiekty hotelarskie skategoryzowane. Są one sklasyfikowane jako – hotele, pensjonaty, kempingi, dom wycieczkowy oraz schronisko młodzieżowe (tab. 2). Dysponują one nieco ponad 20 tys. miejsc noclegowych w ponad 11 tys. pokoi (CWOH, b.r.).

Tab. 2. Struktura obiektów hotelarskich w Krakowie (stan na grudzień 2024)

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
Hotel	168	10 880	19 905
Pensjonat	8	81	158
Kemping	4	70	100
Dom wycieczkowy	1	26	63
Schronisko młodzieżowe	1	15	32
Ogółem	182	11 072	20 258

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich

W Krakowie funkcjonuje 168 hoteli, które oferują niemal 20 tys. miejsc noclegowych w 10,9 tys. pokoi. Pierwszym hotelem w mieście, który otrzymał kategorię pięciu gwiazdek, był w 2004 roku hotel Grand. Hotele o wysokim standardzie (kategorii czterech i pięciu gwiazdek) dysponują aż 56% ogółu miejsc noclegowych w hotelach w całym mieście. Jest to, znaczący jak na polskie warunki udział, gdyż w 2008 roku wynosił 30% (Rotter-Jarzębińska, 2011). Najwięcej hoteli jest klasy średniej (kategorii trzech gwiazdek) (tab. 3). Spada natomiast liczba hoteli ekonomicznych oraz ich pojemność. Pojemność hoteli kategorii dwóch gwiazdek obecnie stanowi 7,8%, a jednej gwiazdki zaledwie 2,5% łącznej pojemności bazy hotelowej.

Tab. 3. Struktura bazy hotelowej w Krakowie (stan na grudzień 2024)

Rodzaj	Liczba obiektów	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
Kategoria *****	17	1 382	2 588
Kategoria ****	52	4 651	8 502
Kategoria ***	80	3 776	6 755
Kategoria **	15	794	1 562
Kategoria *	4	277	498
Razem	168	10 880	19 905

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich

Ponadto, Prezydent Krakowa prowadzi ewidencję obiektów niekategoryzowanych, niebędących obiektami hotelarskimi, w skład których wchodzi apartamenty, aparthotele, hostele, pokoje gościnne i inne (Krakow.pl, 2023). Takich obiektów w mieście znajduje się ponad 2 tys., a liczba ich miejsc noclegowych wynosi blisko 32 tys. (tab. 4).

Tab. 4. Struktura obiektów niebędących obiektami hotelarskimi w Krakowie (stan na grudzień 2024)

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Liczba miejsc noclegowych
Apartament	1 289	12 846
Aparthotel	56	3 235
Hostel	81	5 162
Pokój gościnny	70	1 558
Inny	601	9 105
Ogółem	2 097	31 870

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencji Krakowskich Obiektów Noclegowych

Według art. 39 *Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych*, zgłoszenie obiektu świadczącego usługi noclegowe do ewidencji jest w Krakowie obowiązkowe. Jednakże pomimo obowiązku rejestracji w mieście funkcjonują obiekty świadczące usługi krótkoterminowego najmu turystycznego, w tym Airbnb, które nie są nią objęte (Kowalczyk-Anioł, 2019b).

Ogółem, biorąc pod uwagę powyższe dane w Krakowie w 2024 roku usługi noclegowe były świadczone łącznie w blisko 2,3 tys. obiektów, które oferowały ponad 52 tys. miejsc noclegowych. W Krakowie zauważalne jest znaczne nasycenie zasobów mieszkaniowych obiektami oferowanymi na wynajem krótkoterminowy poprzez platformy internetowe, zwłaszcza w historycznym centrum. J. Kowalczyk-Anioł (2019b) zauważa, że zasoby mieszkaniowe, które najczęściej są wykorzystywane w STR to mieszkania w budynkach wielorodzinnych, zwłaszcza w kamienicach lub nowo wybudowane obiekty mieszkalne, w których dopiero co, wprowadza się oferty wynajmu przestrzeni mieszkalnej. G. Plichta (2018) wskazuje, że wielu inwestorów kupuje nowe mieszkania, a nawet całe budynki, które następnie przeznacza na wynajem, stąd rosnąca liczba nowych inwestycji i zwiększenie zasobów mieszkaniowych, które jednak nie służą mieszkańcom, lecz turystom.

Kraków jest jednym z największych w Europie Środkowej zespołów architektoniczno-urbanistycznych pod względem liczebności obiektów zabytkowych. Ich liczba przekracza 5 000, z czego ponad 1 000 znajduje się w rejestrze zabytków i podlega ochronie (stan na marzec 2025 r.). Ze względu na rolę jaką pełniło miasto w historii Polski oraz Europy zabytki reprezentują różne style i epoki architektoniczne. Wśród wszystkich zabytków Krakowa największą atrakcyjnością wyróżniają się te związane z walorami historycznymi i artystycznymi (Faracik, 2011).

Badania ruchu turystycznego w Krakowie przeprowadzone na zlecenie Urzędu Miasta w 2022 roku (Borkowski i in., 2023) pokazują, że wśród obiektów i obszarów turystycznych uznawanych przez turystów za najbardziej atrakcyjne w mieście

wskazywano Rynek Główny, Wawel, Sukiennice, Kościół Mariacki, Stare Miasto, Smok Wawelski, Planty, Bulwary Wiślane, Kazimierz, Ratusz⁶ i Bramę Floriańską.

Najwięcej z tych obiektów rozmieszczonych jest na obszarze Starego Miasta. Rynek Główny ma regularny, kwadratowy kształt o wymiarach 200x200 metrów. We wschodnim narożu Rynku zlokalizowany jest gotycki Kościół Mariacki, w części zachodniej XV-wieczna gotycka wieża ratuszowa, która ocalała z ratusza zburzonego w XIX wieku oraz Sukiennice zlokalizowane centralnie. Jest to dawny XIV-wieczny budynek o funkcji handlowej, w którym znajdowały się kramy z suknem. Obecnie, poza stoiskami handlowymi, mieści się w nim Galeria Sztuki Polskiej XIX wieku (oddział Muzeum Narodowego w Krakowie) oraz oddział Muzeum Historycznego Miasta Krakowa. Ponadto, w obrębie Starego Miasta znajduje się Brama Floriańska, czyli zachowana średniowieczna brama miejska wiodąca do miasta od strony północnej. Współcześnie Stare Miasto otoczone jest Plantami zlokalizowanymi na miejscu średniowiecznych murów obronnych. Obecnie jest to zabytkowy park miejski rozciągający się na długości 4 km.

Wawel to wapienne wzgórze, zlokalizowane przy lewym brzegu Wisły, na którym znajdują się m.in. Zamek Królewski – najstarsza siedziba władców polskich, obecnie muzeum oraz Bazylika Archikatedralna św. Stanisława i św. Wacława. Bazylika była miejscem koronacji królów Polski oraz pochówku najważniejszych władców i ich rodzin, przywódców, bohaterów narodowych, wieszczów. U podnóża Wzgórza Wawelskiego, nad Wisłą stoi rzeźba ziejącego ogniem Smoka Wawelskiego.

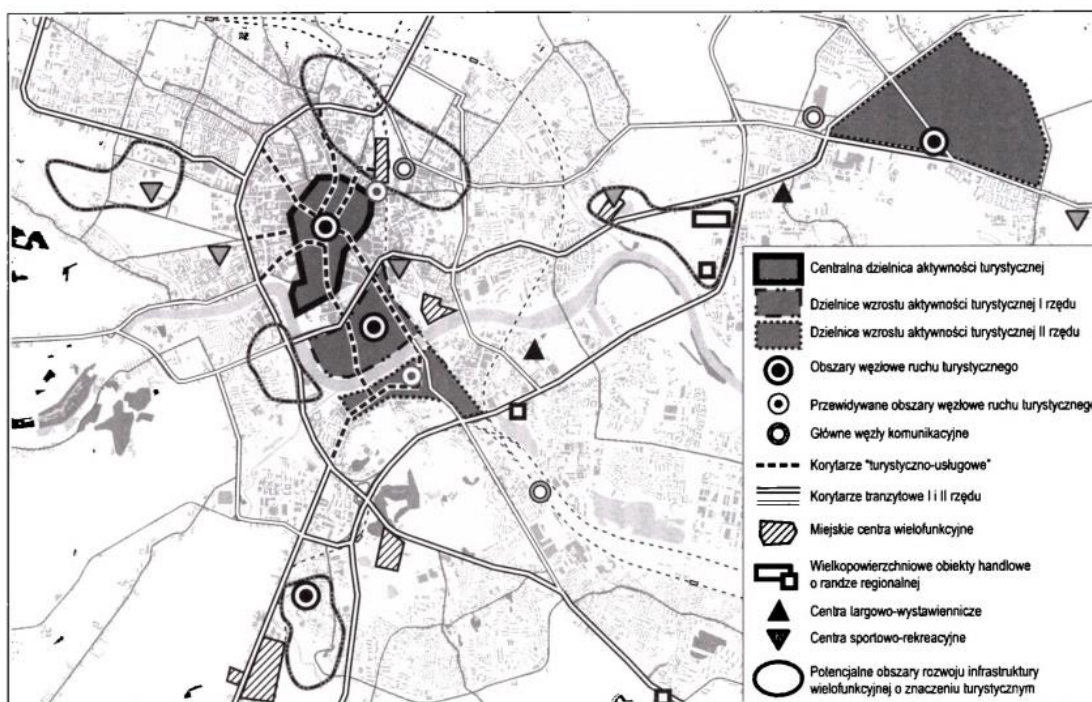
Kazimierz to dawna enklawa żydowska. Współcześnie jest częścią Dzielnicy I Stare Miasto. Od połowy XIV do początku XIX wieku tworzył oddzielną jednostkę osadniczą - miasto Kazimierz. Po II wojnie światowej Kazimierz zaczął podupadać, synagogi zamieniono na magazyny, a wiele mieszkań uległo dekapitalizacji. W latach 90. XX wieku nastąpił gwałtowny rozwój tej części miasta. Wyremontowano kamienice i synagogi, otwierano restauracje i kawiarnie. Wydaje się, że ponowny rozkwit i popularność miejsca przyniósł nakręcony na tym obszarze film Stevena Spielberga „Lista Schindlera”.

⁶ Krakowski Ratusz został wyburzony w XIX wieku. Wydaje się, że ankietowani turyści wskazując Ratusz, mieli na myśli ocalałą Wieżę Ratuszową zlokalizowaną na Rynku Głównym.

Kazimierz w literaturze przedstawiany jest jako obszar podlegający gentryfikacji (Kruczek i in., 2019; Murzyn-Kupisz, 2012).

Bulwary Wiślane stanowią obramowanie Wisły w centrum Krakowa. Wybudowano je na początku XX wieku jako umocnienia przeciwpowodziowe (Zachariasz, 2009). Obecnie są popularnym wśród Krakowian i turystów miejscem rekreacyjno-wypoczynkowym, z licznymi alejami spacerowymi oraz ścieżkami rowerowymi. Klasyfikuje się je do kategorii parków miejskich (Ptaszycka-Jackowska, Maciejowski 2011).

Analizując przestrzeń turystyczną Krakowa M. Mika (2011b) wyróżnił w niej cztery obszary (dzielnice) aktywności turystycznej (rys. 20). Pierwszym wyodrębnionym przez tego autora obszarem aktywności turystycznej jest Stare Miasto z Plantami i Wzgórzem Wawelskim. Drugi obszar terytorialnie odpowiada historycznej dzielnicy Kazimierz. Pozostałe obszary aktywności turystycznej obejmują Stare Podgórze, a także najstarszą część Nowej Huty



Rys. 20. Obszary aktywności turystycznej w Krakowie

Źródło: Mika (2011b), s. 243

Podsumowując, Kraków stanowi ważny ośrodek turystyki i kultury w Polsce, jak i Europie Środkowo-Wschodniej. Zachowany historyczny układ oraz dziedzictwo kulturowe doceniane jest w kraju i za granicą, co doprowadziło do wpisu na listę

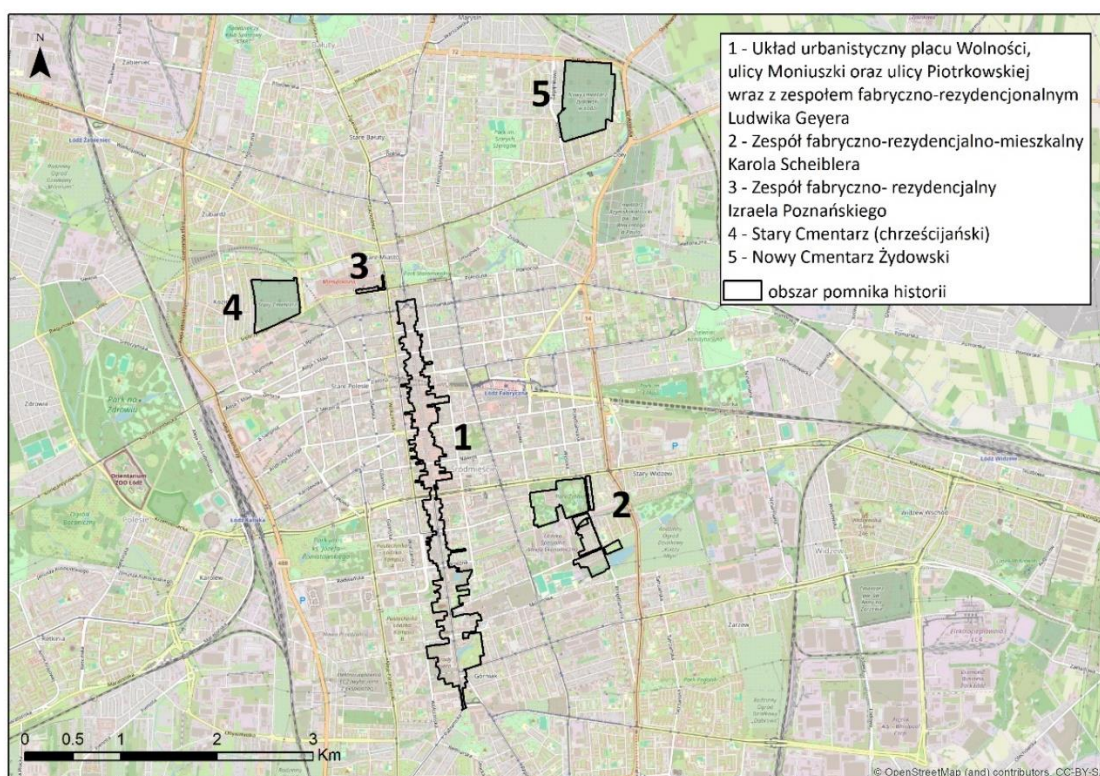
światowego dziedzictwa UNESCO, uzyskania statusu pomnika historii, czy pełnienia funkcji Europejskiej Stolicy Kultury. Najpopularniejsze atrakcje miasta skupione są w historycznym centrum, jak pokazano, na tym obszarze występuje także największa koncentracja zagospodarowania turystycznego (obiektów hotelarskich) oraz ruchu turystycznego.

Łódź

Łódź jest miastem, które z powodu swojej genezy, nie było zaliczane do atrakcyjnych turystycznie (Cudny, 2016; Liszewski, 1999). Istniejące zabytki pochodzą głównie z XIX wieku, brakuje wcześniejszych obiektów historycznych (Liszewski, 2005). Jednakże opinie o mieście przemysłowym zaczęły się zmieniać na przełomie XX i XXI wieku. Odkryto na nowo piękno XIX-wiecznej architektury przemysłowej. Doceniono założenia urbanistyczne z XIX wieku, unikatowe w skali kraju (Kronenberg, 2006; Liszewski, 1999). W 2015 roku wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego, rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, został uznany za pomnik historii (*Rozporządzenie*, 2015). Obszar objęty wpisem składa się z pięciu fragmentów i ze względu na liczbę obiektów na tym terenie, stanowi ewenement na skalę Polski (rys. 21).

Pomnik historii w Łodzi obejmuje:

1. Układy urbanistyczne placu Wolności, ulicy Moniuszki oraz ulicy Piotrkowskiej wraz z zespołem fabryczno-rezydencjonalnym Ludwika Geyera;
2. Części zespołu fabryczno-rezydencjalno-mieszkalnego Karola Scheiblera;
3. Część zespołu fabryczno- rezydencjalnego Izraela Poznańskiego;
4. Stary Cmentarz (chrześcijański) wraz z częścią katolicką, ewangelicką i prawosławną;
5. Nowy Cmentarz Żydowski.



Rys. 21. Obszar uznany za pomnik historii w Łodzi

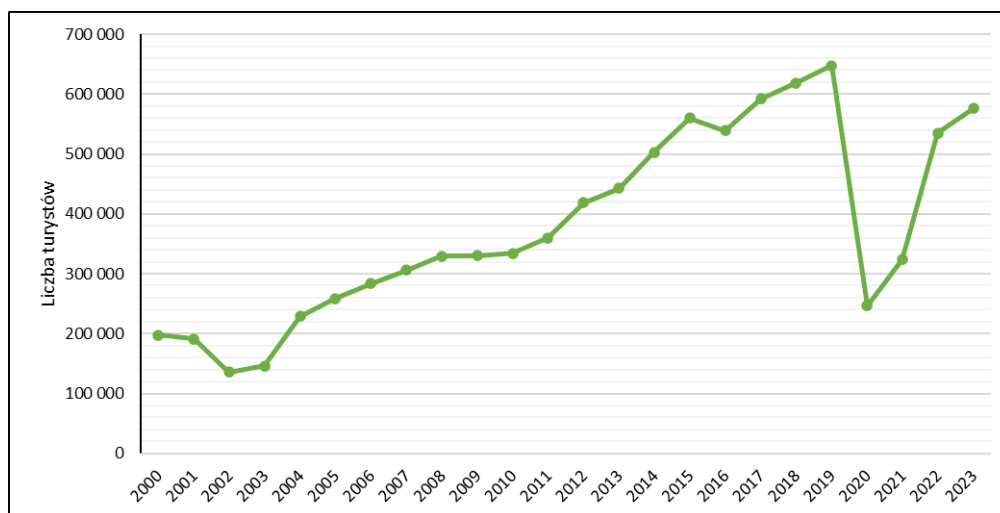
Źródło: opracowanie własne na podstawie Rozporządzenie (2015), na podkładzie OpenStreetMap

Powyższe procesy sprawiają, że Łódź jest opisywana współcześnie jako miasto postindustrialne/przemysłowe. Łódź można też sklasyfikować jako miasto rebrandowane (ang. *rebranded city*), bądź jako „miasto ze zmienioną marką”, w którym dąży się do zmiany funkcji oraz podejmuje działania marketingowe, które służą zmianie wizerunku (Spirou, 2011 za: Zmysłony, 2015). Natomiast według typologii miast turystycznych Fainstein i Judd (1999) jest miastem przekształconym (ang. *converted city*), czyli takim, które przebudowuje swoją infrastrukturę, aby przyciągnąć turystów.

Badania ruchu turystycznego na zlecenie publiczne były prowadzone w Łodzi i województwie łódzkim latach 2009-2016 przez ekspertów z Instytutu Geografii Miast, Turyzmu i Geoinformacji Uniwersytetu Łódzkiego (m.in. Liszewski, 2010; B. Włodarczyk, 2012b, 2017). Ostatnie przeprowadzone, których wyniki opublikowano, pochodzą z 2018 roku (Nitkiewicz-Jankowska, 2019).

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) dynamika ruchu turystycznego w mieście w latach 2000-2023 pokazywała systematyczny wzrost liczby osób, które korzystały z obiektów zakwaterowania zbiorowego. Wyjątkami były lata

2002-2003 oraz 2016 rok. Spadek liczby turystów w 2020 roku spowodowany był pandemią COVID-19 (rys. 22).



Rys. 22. Liczba korzystających z noclegów w Łodzi w latach 2000-2023
Źródło: opracowanie własne na podstawie Gorina (2024), GUS (2002, 2004, 2024b)

Rekordowym rokiem pod względem korzystających z noclegów był przedpandemiczny 2019 rok. Po pandemii liczba nocujących zaczęła rosnąć. W 2022 roku było ich niemal 535,3 tys., a w 2023 ponad 575,6 tys.

Obecnie trudno jest określić wielkość ruchu turystycznego w Łodzi, ponieważ jak zauważa statystyki dotyczące turystyki, udostępniane przez GUS, są niepełne. Opierają się na liczbie noclegów w zarejestrowanych obiektach noclegowych oraz liczbie osób z nich korzystających. Natomiast pomijają istotną grupę odwiedzających jednodniowych, a także o czym było już wielokrotnie wspomинane, nocujących w nierejestrowanej bazie noclegowej, do której należą platformy STR (Kowalczyk-Anioł, 2015).

Informacje o liczbie turystów publikuje Urząd Miasta Łodzi na oficjalnej stronie internetowej, jednakże w formie krótkiej notatki prasowej. Według udostępnionych informacji w 2022 roku Łódź odwiedziło 2,5 mln turystów, a w 2024 roku rekordowe 4,7 mln, w tym 1,03 mln osób zdecydowało się na nocleg (Łódź.pl, 2022, 2025). Zdaniem prezesa Łódzkiej Organizacji Turystycznej, w 2025 roku do miasta przybyło 5 mln osób (Wyrzykowska, 2026), jednak dane te są szacunkowe, oparte o odmienne (nieporównywalne z wcześniejszymi) źródła pozyskane od operatorów telefonii komórkowej.

Dotychczasowe, bardziej szczegółowe badania (np. Kowalczyk-Anioł, 2015; Nitkiewicz-Jankowska, 2019; B. Włodarczyk, 2012b, 2017) wskazują, że w ogólnej strukturze ruchu turystycznego w Łodzi dominują turyści krajowi. Celem ich przyjazdu najczęściej są sprawy służbowe, udział w wydarzeniach kulturalnych, odwiedziny znajomych i rodziny, wypoczynek oraz zwiedzanie. Wydaje się, że na rosnącą liczbę przybywających do miasta wpływ mają wydarzenia, zwłaszcza kulturalne i sportowe oraz powiększająca się oferta turystyczna (Kowalczyk-Anioł, 2015; B. Włodarczyk, 2016).

Położenie Łodzi w centrum kraju, w pobliżu skrzyżowania autostrad sprawia, że można do niej łatwo dojechać samochodem. Łódź ma względnie dobrze rozwinięty transport kolejowy. Dostępnych jest wiele bezpośrednich połączeń z największymi miastami w Polsce, jednak wciąż do miasta nie docierają pociągi międzynarodowe. Głównym dworcem kolejowym jest Dworzec Łódź Fabryczna, otwarty po gruntownej przebudowie w 2016 roku. Dodatkowo wiele połączeń odbywa się także z/do dworca Łódź Widzew oraz Łódź Kaliska. Transport lotniczy nie ma dużego znaczenia dla miasta, co jest spowodowane bliskością lotnisk warszawskich. Port lotniczy im. Władysława Reymonta (zwany jako Lublinek) zlokalizowany jest ok. 6 km od centrum miasta. Jednakże oferuje on zaledwie kilka regularnych połączeń.

Baza noclegowa w Łodzi nie jest tak dobrze rozwinięta, ani pod względem wielkości ani poziomu i zakresu oferowanych usług, jak w Krakowie. Według danych Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich, w Łodzi znajduje się zaledwie 39 skategoryzowanych obiektów hotelarskich, w skład których wchodzi hotele, schroniska młodzieżowe oraz jeden dom wycieczkowy. Oferują one 4,7 tys. miejsc noclegowych w ponad 4,4 tys. pokoi (CWOH, b.r.) (tab. 5).

Tab. 5. Struktura obiektów hotelarskich w Łodzi (stan na grudzień 2024)

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
Hotel	36	4 295	4 525
Dom wycieczkowy	1	70	148
Schronisko młodzieżowe	2	121	47
Ogółem	39	4 486	4 720

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich

W mieście funkcjonuje 36 hoteli udostępniających nieco ponad 4,5 tys. miejsc noclegowych w blisko 4,3 tys. pokoi. W Łodzi odmiennie niż w Krakowie, mniej jest hoteli o wysokim standardzie (kategorii czterech i pięciu gwiazdek) i przeważają hotele ekonomiczne (kategorii dwóch i jednej gwiazdki). Hotele o wysokim standardzie stanowią 22% całej oferty. Chociaż w ostatnich latach zauważalny jest wzrost ich segmentu, w 2010 roku ten odsetek wynosił zaledwie 8,7% (B. Włodarczyk, 2012a). Hoteli klasy ekonomicznej w 2024 roku było 31% (w 2010 roku aż 48% całej bazy). Wydaje się, że zmiana proporcji może wynikać z faktu, że zmienia się profil odwiedzających Łódź, na bardziej biznesowy. W mieście podobnie, jak w Krakowie, najwięcej jest hoteli klasy średniej (kategorii trzech gwiazdek). Jednakże w Łodzi to właśnie one stanowią niemal połowę łącznej bazy hotelowej (47%) (tab. 6).

Tab. 6. Struktura bazy hotelowej w Łodzi (stan na grudzień 2024)

Rodzaj	Liczba obiektów	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
Kategoria *****	1	104	208
Kategoria ****	7	1 851	1 805
Kategoria ***	17	1 445	1 455
Kategoria **	9	725	959
Kategoria *	2	170	98
Razem	36	4 295	4 525

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich

W Łodzi aż do 2024 roku nie było żadnego hotelu kategorii pięciu gwiazdek, pomimo, że niektóre hotele kategorii czterech gwiazdek (np. Vienna House by Wyndham Andel's Lodz) spełniają warunki przypisane hotelom z wyższej kategorii. Pierwszym i jedynym do tej pory hotelem o najwyższej kategorii, od lipca 2024 roku jest Grand Hotel zlokalizowany przy ul. Piotrkowskiej 72. Władze Łodzi nie udostępniają danych dotyczących obiektów niekategoryzowanych niebędących obiektami hotelarskimi.

Kolejnym aspektem charakterystyki atrakcyjności turystycznej Łodzi są walory miejsca oraz wydarzeń. Jak już wspomniano Łódź, pomimo swoich średniowiecznych korzeni, ze względu na osobliwą historię (Liszewski, 2009) posiada nietypowy dla miast europejskich i polskich układ przestrzenny (bliższy miastom amerykańskim – Koter, 2009a) oraz dziedzictwo materialne (Kaczmarek i in., 2006; Kronenberg, 2012; Liszewski,

1992). Jest ono w dużej mierze wynikiem opisanego wcześniej przemysłowego etapu rozwoju miasta w drugiej połowie XIX wieku, o czym świadczą m.in. zlokalizowane na obszarze całego miasta zrewitalizowane obiekty poprzemysłowe, rezydencje fabrykanckie wraz z towarzyszącymi im zabytkowymi parkami.

W świetle ostatnich dostępnych badań ruchu turystycznego (Nitkiewicz-Jankowska, 2019) do najpopularniejszych w opinii respondentów obiektów i obszarów turystycznych Łodzi należały w 2018 roku (zachowując ranking popularności) Manufaktura, ulica Piotrkowska, Aquapark Fala, EC1, Palmiarnia, Księży Młyn, Miejski Ogród Zoologiczny (Orientarium ZOO), Atlas Arena i Stare Miasto.

Manufaktura jest jednym z największych w Polsce centrów handlowo-usługowo-rozrywkowych. Została otwarta w maju 2006 roku na terenie kompleksu dawnej fabryki Izraela Poznańskiego. Stanowi jeden z najbardziej imponujących przykładów rewitalizacji w Łodzi. Przy kompleksie znajdują się Muzeum Fabryki, ms2 (jeden z oddziałów Muzeum Sztuki), Muzeum Miasta Łodzi (w dawnym pałacu Poznańskiego). Ponadto, stanowi tę część miasta, która każdego dnia jest odwiedzana przez tysiące mieszkańców Łodzi i regionu (Wójcik, 2009). W ostatnich latach podjęto działania rewitalizacyjne XIX-wiecznych domów robotniczych przylegających od południa do Manufaktury.

Ulica Piotrkowska jest najbardziej reprezentacyjną ulicą w mieście. Ciągnie się od Placu Wolności, aż do Placu Niepodległości, jej długość wynosi ok. 4,2 km, co czyni ją jedną z najdłuższych ulic handlowych w Europie. Piotrkowska stanowi „historyczny kręgosłup miasta”. Ulica ta była zarówno przestrzenią handlu, ale także „salonem artystycznym i mekką kulturalną Łodzi” (Machlański, 2010). Obok gmachów fabrycznych, wznoszono na niej okazałe kamienice i pałace wielkomiejskie, a także zakładano kina, teatry, hotele, restauracje, kawiarnie, itp. Obecnie, ulica Piotrkowska jest również miejscem wielu wydarzeń kulturalno-rozrywkowych. Odbývają się na niej, m.in. świąteczne jarmarki, urodziny Łodzi, parady, Songwriter Festiwal, Great September, Summer Festival, Light Move Festival i inne wydarzenia o ponadlokalnym charakterze.

EC1, nazwany EC1 Łódź – Miasto Kultury, to nowoczesny ośrodek edukacji, sztuki i nauki udostępniony dla odwiedzających w roku 2016 roku mieszczący się w budynkach najstarszej elektrowni w Łodzi pochodzącej z XIX wieku. W skład całego kompleksu

wchodzą Planetarium, Centrum Nauki i Techniki, Ulica Żywiołów, Centrum Komiksu i Narracji Interaktywnej oraz Narodowe Centrum Kultury Filmowej (EC1, b.r.)

Księży Młyn jest zespołem fabryczno-mieszkalnym zbudowanym przez Karola Scheiblera w XIX wieku. Była to samowystarczalna jurydyka, na terenie której znajdowały się obiekty przemysłowe, w tym przędzalnia, domy robotnicze (famuły), szpital, szkoła, sklepy, bocznicą kolejowa itp. Jak już wcześniej pisano, kompleks ten współtworzą rezydencje Scheiblera i Herbsta.

Zamykające listę najbardziej popularnych atrakcji turystycznych Łodzi według A. Nitkiewicz-Jankowska (2019) jest Stare Miasto. Jest to obszar średniowiecznego miasta lokacyjnego, który podczas II wojny światowej wchodził w skład getta żydowskiego. W ostatnich latach został objęty działaniami rewitalizacyjnymi. Przez odnowiony Park Staromiejski połączony jest z obszarem Manufaktury.

Wśród najpopularniejszych obiektów i obszarów turystycznych w mieście znajdują się również takie, które można zaklasyfikować do obiektów rekreacyjnych, czyli Aquapark Fala, Palmiarnia, Miejski Ogród Zoologiczny (od 2022 roku funkcjonujący jako Orientarium ZOO) oraz Atlas Arena (otwarta w 2009 roku hala sportowo-widowiskowa, w której odbywają się koncerty, wydarzenia kulturalne i sportowe).

Badania ruchu turystycznego pokazały również, że dla blisko 1/5 odwiedzających Łódź, celem przyjazdu do miasta było uczestnictwo w wydarzeniach o randze międzynarodowej i krajowej, zarówno sportowych (np. odbywających się m.in. w Atlas Arenie), jak i kulturalnych (np. Międzynarodowy Festiwal Komiksu i Gier, Łódź Design Festival) (Kowalczyk-Anioł, 2015; Nitkiewicz-Jankowska, 2019; B. Włodarczyk, 2016). Znaczenie wydarzeń w portfolio Łodzi widocznie wzrosło w ostatniej dekadzie. Świadczy o tym m.in. coraz większa liczba ich uczestników, jak i coraz intensywniej wypełniony kalendarz wydarzeń odbywających się w mieście. Od 2011 roku szczególną popularnością wyróżnia się Light Move Festival, czyli największy w kraju festiwal kinetycznej sztuki światła. Od kilku lat cyklicznie odbywają się muzyczne wydarzenia – w tym Łódź Summer Festival, Audioriver, Great September (Cudny, 2016). Popularnym miejscem organizacji wielu koncertów oraz zawodów sportowych stała się Atlas Arena. W roku 2023, gdy w Łodzi obchodzono 600-lecie nadania praw miejskich, cały rok zorganizowano dużą liczbę różnorodnych wydarzeń, w których udział brali mieszkańcy, jak również turyści (Lessman i in., 2024).

W Łodzi rozwija się również turystyka biznesowa i rynek spotkań. Według raportu Poland Convention Bureau Polskiej Organizacji Turystycznej (2025) w 2024 roku w Łodzi odbyło się 785 zgłoszonych wydarzeń dla grup liczących 50 i więcej osób, co stanowiło wzrost o 4% w stosunku do roku poprzedniego. We wszystkich wydarzeniach wzięło udział ponad 400 tys. osób. Niemal połowę wydarzeń stanowiły konferencje i kongresy, a 43% to wydarzenia korporacyjne i motywacyjne. Co trzecie wydarzenie trwało 2-3 dni. Najczęściej były one organizowane w hotelach oraz centrach wystawienniczych i kongresowych.

Podsumowując, Łódź jest unikalnym ośrodkiem miejskim ze względu na swoje dziedzictwo przemysłowe oraz założenia urbanistyczne z XIX wieku. Zostały one docenione w kraju i wyróżnione statusem pomnika historii. Poddawane procesowi rewitalizacji obszary poprzemysłowe wpływają na atrakcyjność miasta i zmianę jego wizerunku wśród turystów, ale też mieszkańców. Z roku na rok liczba odwiedzających Łódź rośnie, na co wpływa m.in. stale powiększająca się oferta turystyczna miasta, w tym wydarzenia kulturalne, sportowe i rozrywkowe.

6. Rozwój wielkościowy i przestrzenny oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi

Niniejszy rozdział przedstawia wyniki analizy wielkości oferty platformy Airbnb oraz jej rozmieszczenie (lokalizacja obiektów Airbnb) w Krakowie i Łodzi na podstawie materiałów pierwotnych pozyskanych drogą autorskiej metody – rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb (AKO). Objęła ona obiekty funkcjonujące w 2022 roku. Zastosowanie tej metody pozwoliło na przeprowadzenie analizy retrospektywnej, sięgającej początków rozwoju zjawiska w obu miastach – rozszerzając zakres analizy nominalnej (wielkościowej) możliwej na podstawie materiałów zastanych pozyskanych z AirDNA, omówionych w podrozdziale 1.2., o aspekty przestrzenne (metoda sygnaturowa, analiza w siatce heksagonów i analiza estymacji gęstości jądrowej) z wykorzystaniem programu ArcMap 10.4.1.). Jak opisano w podrozdziale 1.2. każda oferta Airbnb zidentyfikowana podczas tego pomiaru obok lokalizacji zyskała także wieloelementową charakterystykę. Dla przedstawienia struktury przestrzennej zjawiska zastosowano centroidy (środki ciężkości) obiektów Airbnb wyznaczone dla każdego badanego roku oraz dla różnych rodzajów obiektów zidentyfikowanych w badaniu. Uzyskane wyniki pozwoliły na weryfikację hipotezy badawczej sformułowanej we wstępie pracy.

Materiał źródłowy poddany analizie w tej części pracy obejmuje 5200 ofert w Krakowie oraz 822 oferty w Łodzi zidentyfikowane bezpośrednio na platformie Airbnb w 2022 roku. Różnica ta pokazuje dysproporcję zjawiska w obu badanych miastach. Równocześnie należy dodać, że liczby te nie są tożsame z liczbą miejsc noclegowych, ponieważ każda z ofert może zawierać od jednej do kilku miejsc noclegowych.

6.1. Dynamika zmian w wielkości oferty Airbnb w badanych miastach

Kraków

Analiza zebranego materiału pozwoliła stwierdzić, że pierwsze oferty Airbnb w Krakowie pojawiły się już w 2009 roku. Przełomem w nominalnym wzroście zjawiska okazał się rok 2012, w którym odbyły się w Polsce i Ukrainie Mistrzostwa Europy w Piłce

Nożnej UEFA EURO 2012⁷. Spodziewany wówczas wzrost liczby turystów stworzył sytuację luki podażowej, a w konsekwencji zwiększenie bazy noclegowej (Pawlusiński, 2017). Do 2015 roku liczba ofert Airbnb sukcesywnie rosła. Największą względną dynamikę przyrost ten osiągnął w pierwszej dekadzie funkcjonowania platformy, a jego gwałtowne załamanie nastąpiło w wyniku pandemii COVID-19 (tab. 7).

Tab. 7. Tempo przyrostu ofert Airbnb w Krakowie w latach 2009-2022

Rok	Ogółem		Dzielnica I		Pozostałe dzielnice	
	Liczba ofert	Przyrost % rok do roku	Liczba ofert	Przyrost % rok do roku	Liczba ofert	Przyrost % rok do roku
2009	2	-	1	-	1	-
2010	27	1250%	24	2300%	3	200%
2011	115	326%	93	288%	22	633%
2012	344	199%	252	171%	92	318%
2013	742	116%	577	129%	165	79%
2014	1210	63%	850	47%	360	118%
2015	1957	62%	1341	58%	616	71%
2016	2673	37%	1755	31%	918	49%
2017	3301	23%	2096	19%	1205	31%
2018	3691	12%	2309	10%	1382	15%
2019	4412	20%	2783	21%	1629	18%
2020	4564	3%	2870	3%	1694	4%
2021	4826	6%	3031	6%	1795	6%
2022	5200	8%	3197	5%	2003	12%

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO

W liczbach bezwzględnych największy przyrost miał miejsce w latach 2014-2015, kiedy przybyło aż 747 ofert. Przez kolejne trzy lata odnotowano spadek liczby nowych ofert, a w 2019 roku ich liczba wzrosła o ponad 700, podobnie jak w rekordowym 2015 roku. Przedpandemiczny rok 2019, był to rok, w którym odnotowano również symptomy nasycenia rynku ofertami platform STR (zob. rozdz. 3.3.). Lata 2021-2022 to czas, w którym pojawiały się nowe oferty, jednakże przez niepewną sytuację na świecie spowodowaną pandemią COVID-19 ich przyrost nie był duży. Warto jednak odnotować,

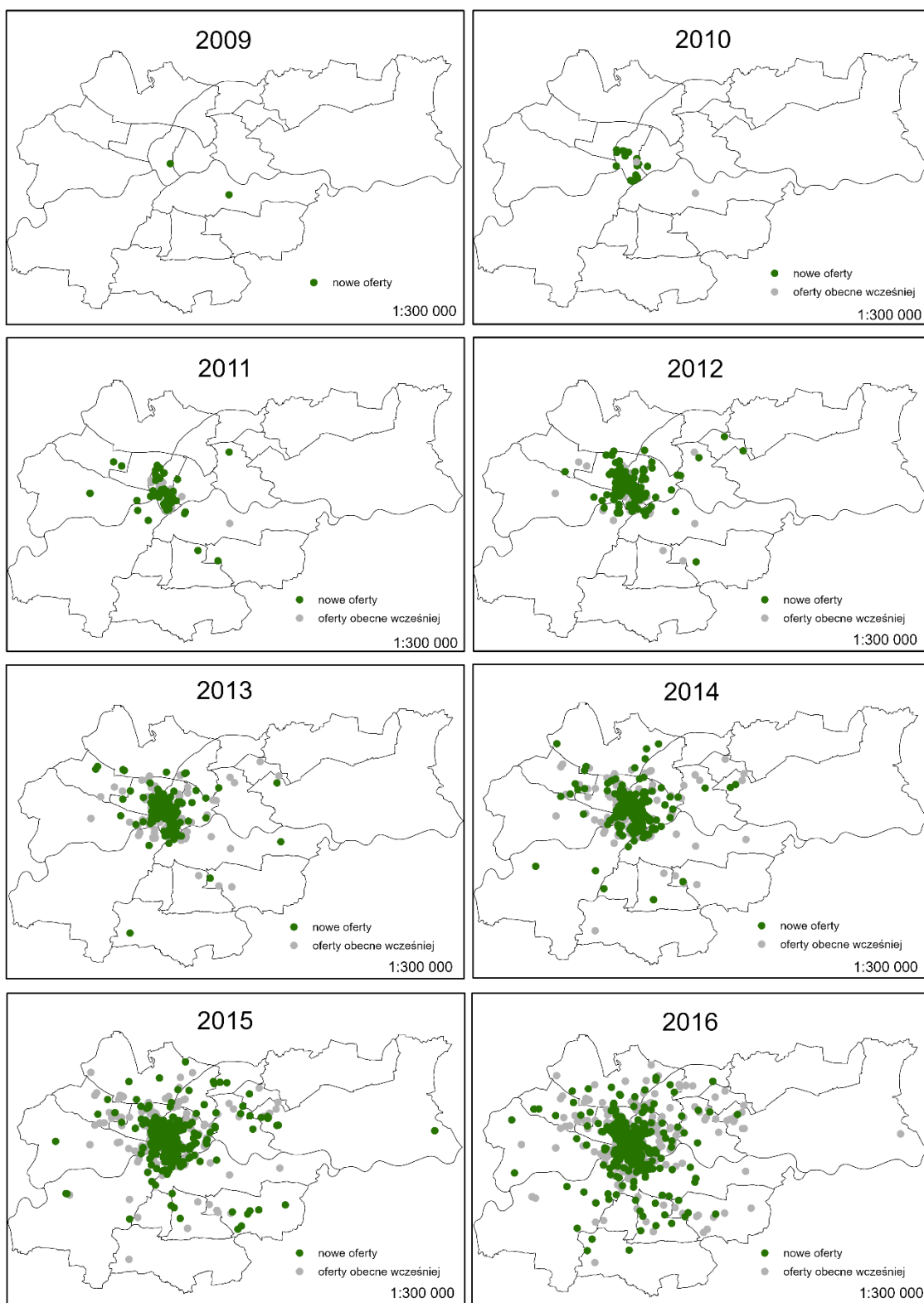
⁷ Według danych Ministerstwa Sportu i Turystyki, do Polski w czasie EURO 2012 przyjechało ponad 677 tys. zagranicznych turystów i kibiców ze 123 krajów (Ministerstwo Sportu i Turystyki 2012).

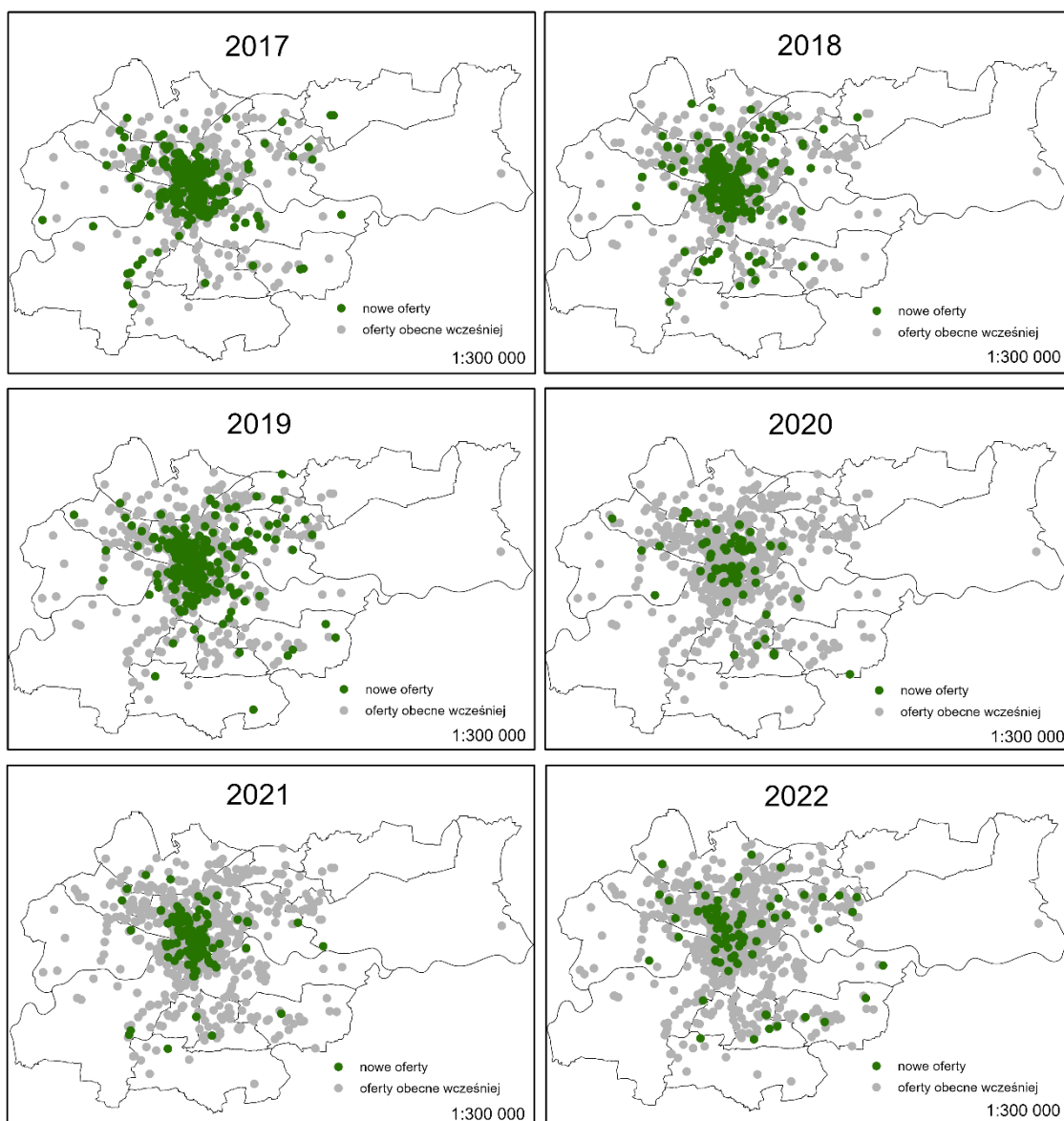
że ich całkowita liczba nie spadła, mimo globalnego załamania się turystyki w tym okresie. Sukcesywny wzrost wielkości zjawiska notowany był w całym badanym okresie.

Biorąc pod uwagę dynamikę rozwoju Airbnb tylko w Dzielnicy I, jest ona zbliżona do tej w całym mieście. W centralnej dzielnicy najwięcej nowych ofert (491) również przybyło w 2015 roku. Przez następne lata liczba nowych ofert pojawiających się na platformie malała. Tendencja odwróciła się w 2019 roku, kiedy wzrost ten był bliski wartościom z 2015 roku. Jednak w 2020 roku, ograniczenia korzystania z serwisu sprawiły, że przyrost liczby nowych ofert był tak niski, jak w początkowych latach funkcjonowania platformy, a przyrost względny spadł do poziomu kilku procent rocznie. Zarówno w roku 2021, jak i 2022 liczba nowych ofert była dwa razy większa niż w roku pandemicznym, co mogło wynikać początkowo ze wzrostu krajowego ruchu turystycznego, a następnie otwarcia granic i możliwości podróży międzynarodowych, a w 2022 roku z napływem uchodźców z Ukrainy. Mimo tych wahań liczba ofert dostępnych w Dzielnicy I stale rosła, podobnie jak w całym mieście sięgając poziomu przekraczającego 3000 ogłoszeń.

Natomiast analizując przyrost i dynamikę rozwoju platformy w pozostałych dzielnicach Krakowa (bez Dzielnicy I) zauważalne jest, że najwięcej nowych ofert (302) pojawiło się tam w 2016 roku. W latach 2017-2018 dynamika ich przyrostu była mniejsza, ale w 2019 roku, podobnie jak w całym mieście, nastąpił jej duży progres, który został przerwany pandemią COVID-19 w 2020 roku. Zarówno w 2021 roku, jak i 2022 roku liczba nowych ofert udostępnianych na wynajem rosła, w tempie nawet większym niż w Dzielnicy I.

Rozmieszczenie ofert Airbnb w Krakowie (mapy punktowe) i dynamika ich przyrostu została dla każdego roku objętego badaniem przedstawiona na rys. 23.





Rys. 23. Zmiany w liczbie i rozmieszczeniu ofert Airbnb w Krakowie (jedna kropka ma wagę jednej oferty)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

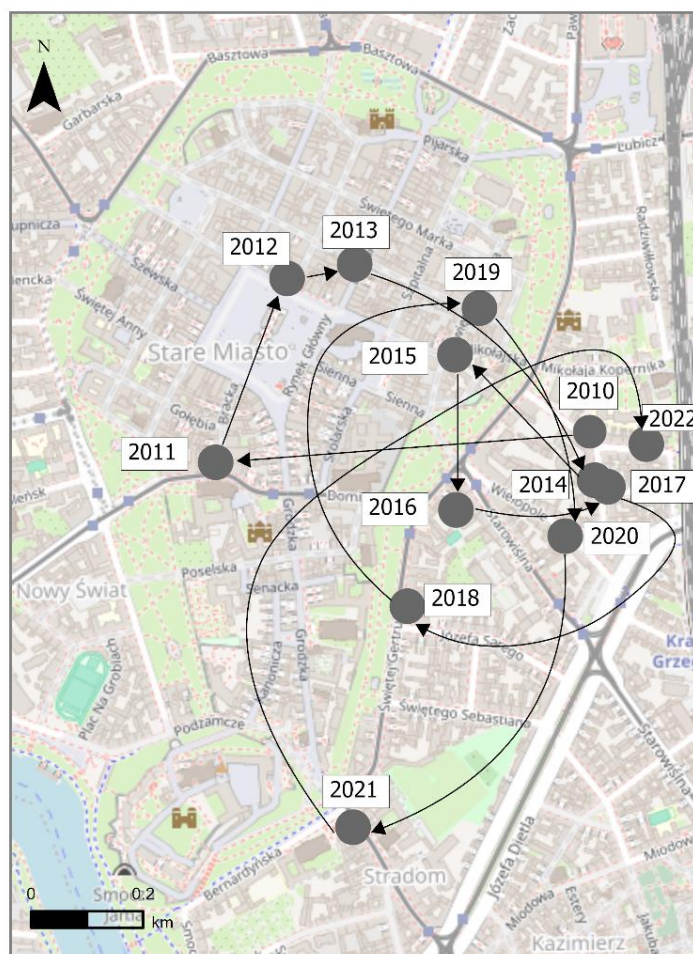
Analiza rozmieszczenia pokazuje, że już w drugim roku funkcjonowania Airbnb w Krakowie uwidoczniła się tendencja do koncentracji ofert w Dzielnicy I (2010 rok – 88,9% ogółu). Poza widoczną intensyfikacją w tej dzielnicy, zauważyć można pojawianie się większej liczby ofert w dzielnicach sąsiednich, zwłaszcza w Dzielnicy II i Dzielnicy V. Poza tym nastąpił przyrost ofert w Dzielnicy VII, Dzielnicy VIII i Dzielnicy XIII, jednak tuż przy granicy z Dzielnicą I. W pozostałych dzielnicach Krakowa, liczba ofert wahała się od kilku do kilkunastu. Widoczne były również dzielnice bez ofert. W latach 2014-2018 odnotowano spadek liczby nowych ofert pojawiających się w Dzielnicy I, a największy

ich przyrost poza centralną dzielnicą. Dane dla kolejnych lat pokazały stałe rozszerzenie zasięgu i ekspansję ofert do nowych dzielnic, coraz dalej od centrum. W roku 2022 nowe oferty pojawiły się głównie poza Dzielnicą I, co może być powodem nasycenia historycznego centrum oraz zwiększeniem popytu na wynajem przez ludność z Ukrainy po rozpoczęciu agresji Rosji na Ukrainę. W efekcie tej ekspansji w 2022 roku, w Krakowie nie było już ani jednej dzielnicy bez ofert Airbnb. Najmniejsze ich nasycenie było we wschodniej części miasta, co wiąże się z dużą odległością tych terenów od centrum. Niewielka ich liczba występowała także w części południowo-wschodniej (Dzielnica X i Dzielnica XII).

Dla pełniejszego zobrazowania charakteru zmian w rozmieszczeniu ofert Airbnb w przestrzeni Krakowa w badanym okresie skorzystano z jednej z miar centrograficznych, jaką jest środek ciężkości, określany również centroidem (Jażdżewska, 2006). Centroid to miara pokazująca średnią współrzędnych x i y wszystkich obiektów danej grupy, w tym przypadku pojedynczych ofert w kolejnych badanych latach, znajdujących się na badanym obszarze. Jej obliczenie pozwala na porównanie przestrzennego rozkładu obiektów należących do różnych grup lub na śledzenie zmian w czasie. Jest to miara często stosowana w analizie rozmieszczenia obiektów bazy turystycznej (Latosińska, Włodarczyk, 2019; Matczak, 2004; Nalej, 2014; B. Włodarczyk, 2015). Wyznaczone środki ciężkości pokazały lokalizację w przestrzeni Krakowa ofert Airbnb w latach 2010-2022⁸. Analiza położenia centroidów, które wyznaczono dla każdego roku (poza 2009 rokiem) pokazała, że dla wszystkich lat zlokalizowane one były w obrębie Dzielnicy I, a większość z nich, głównie z pierwszych lat funkcjonowania platformy Airbnb, mieściła się na Starym Mieście, czyli obszarze w obrębie Plant, i wzdłuż Plant (rys. 24).

Centroid ofert dla roku 2010 zlokalizowany był na wschód od granic Starego Miasta, ok. 550 metrów od Rynku, a 145 metrów od granicy z Dzielnicą II. Dla roku 2011 usytuowany był w głębi Dzielnicy I, na Starym Mieście, 150 metrów na południe od Rynku Głównego. Centroidy dla lat 2012 i 2013 usytuowane były przy północnej granicy Rynku. W roku 2014 centroid przesunął się w kierunku wschodnim, poza obszar Starego Miasta, w 2015 roku ponownie znalazł się w obszarze Starego Miasta, a w roku 2016 poza jego obszarem, ale w niedalekiej odległości, 65 metrów na wschód od Plant.

⁸ Program nie wyznaczył centroidu dla ofert, które pojawiły się w Krakowie w 2009 roku, ponieważ było ich zbyt mało.



Rys. 24. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Krakowie w latach 2010-2022

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie OpenStreetMap

Dla ofert z 2017 roku środek ciężkości pokrywał się niemal z środkiem ciężkości ofert z 2014 roku. Centroid ofert w 2018 roku zlokalizowany był tuż przy Plantach i wschodniej granicy obszaru Starego Miasta, ok. 420 metrów na południe od Rynku. W 2019 roku przesunął się na obszar Starego Miasta, 270 metrów na wschód od Rynku. W roku 2020 był poza Starym Miastem, 185 metrów na zachód od Dzielnicy II. W roku 2021 przesunął się w kierunku południowym i znajdował się najdalej na południe od Rynku, na obszarze Stradomia, przy granicy ze Wzgórzem Wawelskim. W 2022 roku natomiast znajdował się najdalej na wschód. Omówione zmiany położenia centroidów odnotowane w latach 2009-2022 pokazały, że o ile początkowo znajdowały się one w bardzo bliskiej odległości od Rynku Głównego, to w kolejnych latach zaczęły oddalać się w kierunku wschodnim oraz południowym, jednak wciąż pozostawały w jego relatywnie bliskim sąsiedztwie.

Świadczy to o niewielkich zmianach w koncentracji badanego zjawiska w centrum Krakowa w badanym okresie.

Łódź

Analogiczna analiza oferty udostępnianej przez portal Airbnb w Łodzi pokazała, że w tym mieście pierwsze oferty pojawiły się w 2012 roku, czyli nieco później niż w Krakowie. Również wydaje się mieć to związek z trwającymi wtedy Mistrzostwami Europy w piłce nożnej w Polsce i Ukrainie. Jednym z miast, w którym odbywały się rozgrywki piłkarskie była Warszawa. Niewielka odległość, a także bardzo dobre połączenia komunikacyjne pomiędzy tymi dwoma miastami były ważnym atutem Łodzi, ponieważ stolicę odwiedziły w tym czasie dziesiątki tysięcy kibiców, a jej możliwości recepcyjne były ograniczone.

Na podstawie danych uzyskanych przy użyciu metody AKO można stwierdzić, że w całym badanym okresie liczba ofert Airbnb w Łodzi stale rosła, sięgając ponad 820 w ostatnim roku badania (tab. 8).

Tab. 8. Tempo przyrostu ofert Airbnb w Łodzi w latach 2012-2022

Rok	Ogółem		Strefa wielkomiejska		Obszar poza strefą	
	Liczba ofert	Przyrost % rok do roku	Liczba ofert	Przyrost % rok do roku	Liczba ofert	Przyrost % rok do roku
2012	11	-	8	-	3	-
2013	22	100%	15	88%	7	133%
2014	51	132%	36	140%	15	114%
2015	99	94%	77	114%	22	47%
2016	190	92%	146	90%	44	100%
2017	293	54%	211	45%	82	86%
2018	366	25%	266	26%	100	22%
2019	477	30%	355	33%	122	22%
2020	528	11%	401	13%	127	4%
2021	642	22%	495	23%	147	16%
2022	822	28%	638	29%	184	25%

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO

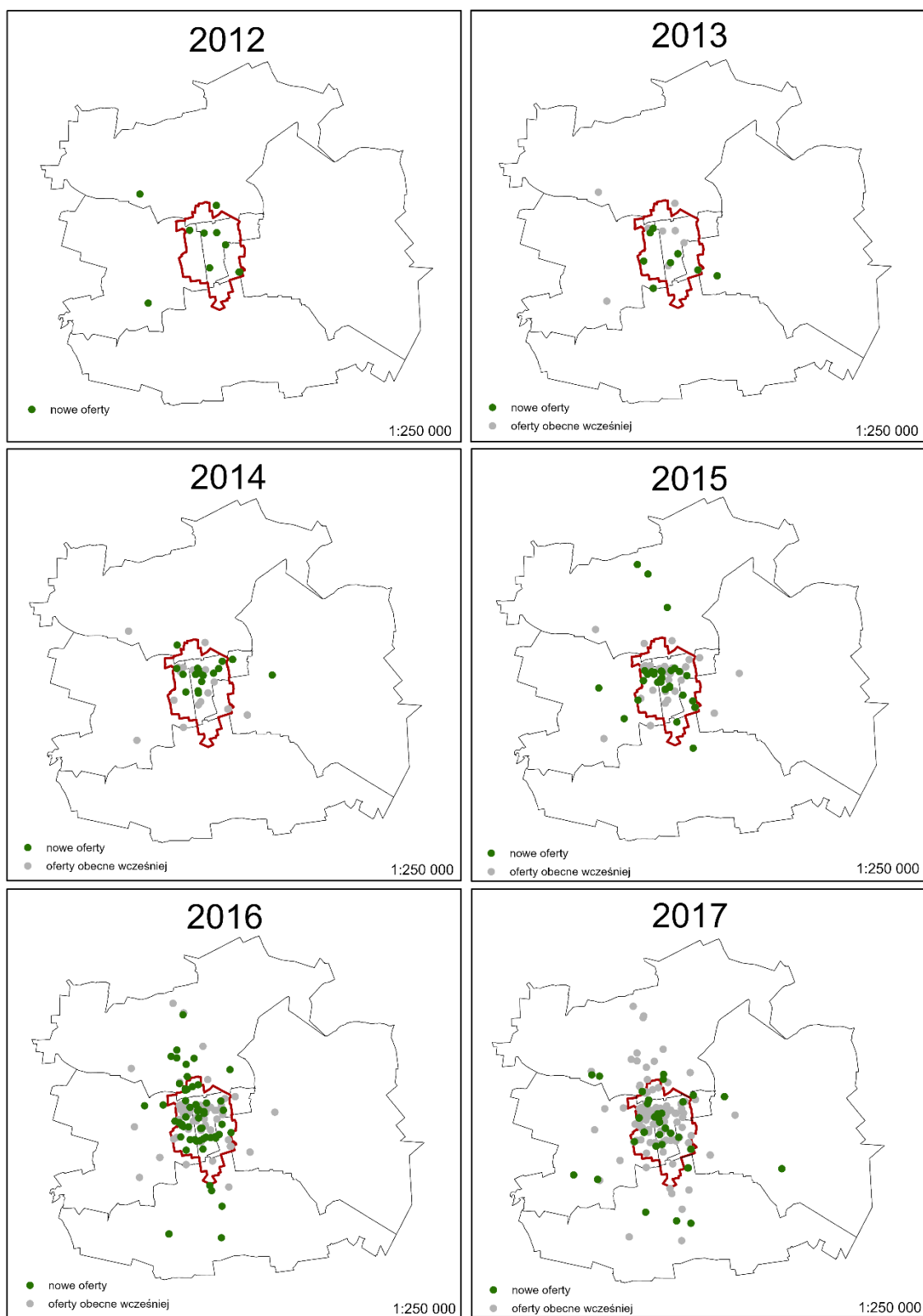
Dynamika jej przyrostu była największa do 2017 roku. W kolejnym roku przyrost nowych ofert był mniejszy. W 2019 roku odnotowano ponowny wzrost, który został przerwany przez pandemię w 2020 roku. Od 2021 roku liczba nowych ofert znowu rosła,

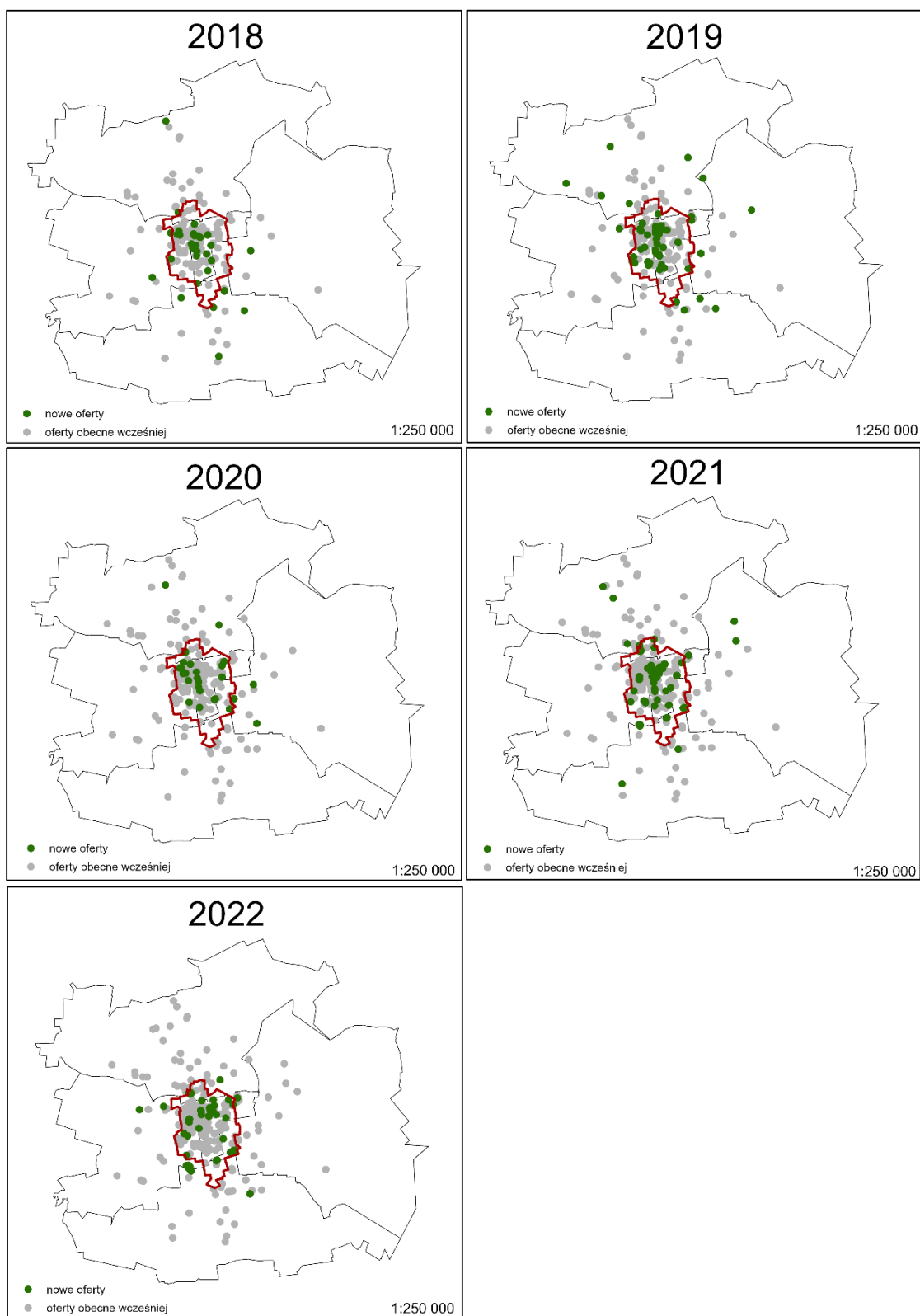
w 2022 roku osiągając rekordowy przyrost o 180. Wzrost ten, jak się wydaje, miał związek nie tylko z rosnącą liczbą turystów przybywających do miasta, ale także ze zwiększonym popytem na wynajem mieszkań w wyniku masowego napływu uchodźców z Ukrainy.

Analizując dynamikę rozwoju ofert platformy jedynie w strefie wielkomiejskiej zauważyć można, że w początkowej fazie (lata 2012-2016) liczba pojawiających się nowych ofert była bardzo niewielka, ale co roku ulegała niemal podwojeniu. W latach 2017-2018 jej przyrost nieco zwolnił, ale w 2019 roku już przyspieszył. Po spowolnieniu w roku pandemii (2020), najszybszy nominalny wzrost liczby ofert pojawiających się na wynajem wystąpił w latach 2021 i 2022, czyli w tym samym okresie co w całym mieście.

Przyrost liczby ofert w obszarze poza strefą wielkomiejską w latach 2012-2017 wynosił po kilka rocznie, choć jego dynamika była duża. W latach 2018-2019 odnotowano spowolnienie nominalnych i względnych wartości przyrostu, pogłębione w pandemicznym roku 2020. Od 2021 roku, podobnie jak w strefie wielkomiejskiej, odnotowano powrót do większej dynamiki rozwoju. W większości analizowanych okresów, przyrost w strefie wielkomiejskiej był niższy niż poza nią.

Zmiany w rozmieszczeniu ofert Airbnb w Łodzi, a także dynamikę jego przyrostu w poszczególnych latach przedstawiono na mapach, które pokazują szczegółową ich lokalizację (rys. 25). Z ich analizy wynika, że pierwsze oferty pojawiły się przede wszystkim w strefie wielkomiejskiej. Od roku 2015 odnotowano ich pojawienie się także w północnej części miasta (dzielnica Bałuty), w dość dużej odległości od centrum. W 2016 i 2017 roku przybyło ich również w części południowej (dzielnica Górna). Jednak przede wszystkim następowało stałe nasycanie się strefy wielkomiejskiej. Oferty pojawiające się w kolejnych latach poza tą strefą w większości lokowały się w jej sąsiedztwie. Najmniejszą ekspansję ofert Airbnb odnotowano w kierunku wschodnim (dzielnica Widzew). Ich układ przestrzenny miał charakter południkowy – najdalej wysunięte znajdowały się na północ i południe od centrum miasta, w osi wyznaczonej przez ulicę Piotrkowską oraz jej przedłużenia.





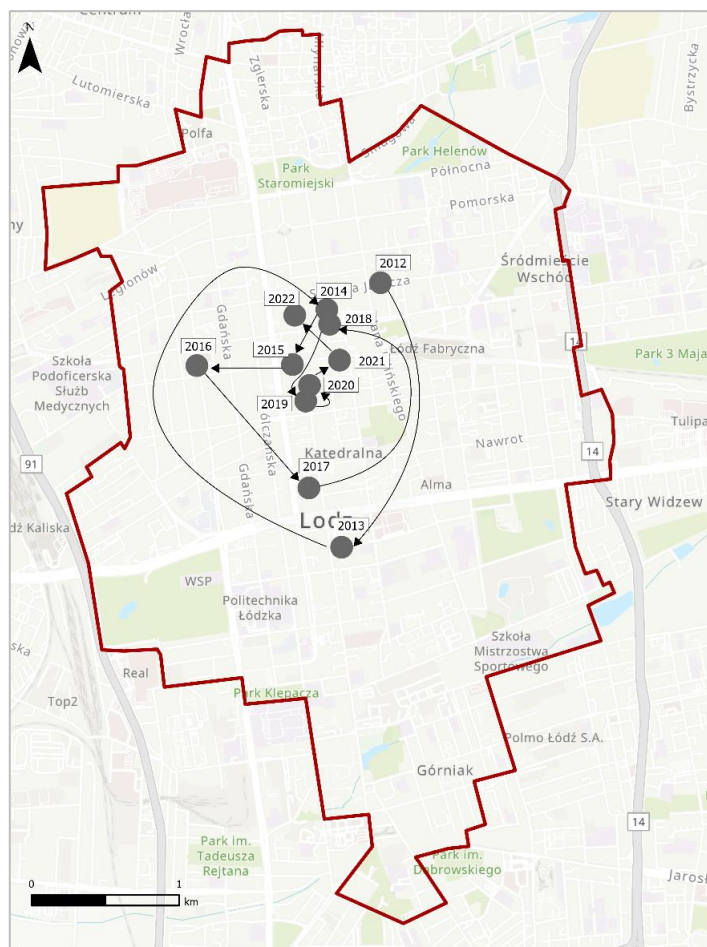
Rys. 25. Zmiany w liczbie i rozmieszczeniu ofert Airbnb w Łodzi (jedna kropka ma wagę jednej oferty)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Można zatem stwierdzić, że od początku funkcjonowania platformy Airbnb w mieście, rozmieszczenie ofert wykazywało tendencję do koncentracji w strefie wielkomiejskiej (73% ofert w 2012 roku). Warto zauważyć, że ta tendencja utrzymywała się w całym badanym okresie. Największy odsetek nowych ofert w strefie wielkomiejskiej, w relacji do innych obszarów w mieście, odnotowano w 2020 roku, kiedy stanowiły one aż 90% całego przyrostu. Tak jak powiedziano, było to zjawisko nietypowe, ponieważ był to rok pandemii. Uzasadnieniem tego wzrostu może być jednak niewielki wolumen oferty, który podlega większym wahaniom, na przykład na skutek oddania do użytku nowego apartamentowca budowanego z myślą o mieszkaniach przeznaczonych na wynajem.

Do zbadania zmian w rozmieszczeniu ofert Airbnb w przestrzeni Łodzi w badanym okresie wykorzystano, podobnie jak w Krakowie, środek ciężkości (centroid). Wyznaczone centroidy pokazały lokalizację ofert Airbnb w przestrzeni Łodzi w latach 2012-2022. Analiza wykazała położenie środków ciężkości dla wszystkich lat w strefie wielkomiejskiej, przy najbardziej reprezentacyjnej ulicy Łodzi, która jest, jak opisano wcześniej, główną osią wyznaczającą centrum miasta lub w jej bliskim sąsiedztwie (rys. 26).

Centroid ofert z 2012 roku położony był 590 metrów na wschód od północnej części ul. Piotrkowskiej, w 2013 roku tuż przy ulicy Piotrkowskiej, na południe od Alei Mickiewicza, a w 2014 ponownie znalazł się na wschód od północnej części ulicy Piotrkowskiej. W 2015 roku centroid zlokalizowany był tuż przy ulicy Piotrkowskiej, a w 2016 roku przesunął się do zachodniej części strefy wielkomiejskiej, na Polesie, 720 metrów od ulicy Piotrkowskiej.



Rys. 26. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w strefie wielkomejskiej Łodzi w latach 2012-2022

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

W 2017 roku centroid znalazł się w środkowej części ulicy Piotrkowskiej. Dla ofert z 2018 roku środek ciężkości pokrywał się niemal z środkiem ciężkości ofert z 2014 roku. Podobnie było dla lat 2019 i 2022, kiedy usytuowane były w odległości kilkudziesięciu metrów od siebie.

Analiza pokazała, że oferta Airbnb w Łodzi w całym badanym okresie była silnie skoncentrowana w strefie wielkomejskiej, głównie wzdłuż ulicy Piotrkowskiej i w jej okolicach. Największe przesunięcia centroidów odnotowano w latach 2012-2013 oraz 2013-2014. Wciąż jednak nie przekroczyły one dwóch kilometrów w linii prostej, co oznacza niewielkie zmiany w rozmieszczeniu przestrzennym zjawiska.

Podsumowując, przeprowadzone analizy wielkości oferty platformy Airbnb oraz jej rozmieszczenia w Krakowie i Łodzi z wykorzystaniem AKO pozwoliły stwierdzić, że pierwsze oferty w Krakowie pojawiły się w 2009 roku, o trzy lata wcześniej niż w Łodzi. Znaczącą różnicę odnotowano w ich liczbie – w 2022 roku w Krakowie zidentyfikowano

ich 5200, a w Łodzi 822. W obu miastach, w całym badanym okresie widoczna była tendencja do koncentracji ofert w centralnych obszarach – w Krakowie w Dzielnicy I, w Łodzi w strefie wielkomiejskiej, co potwierdziła również analiza położenia środków ciężkości ofert przeprowadzonych dla wszystkich badanych lat.

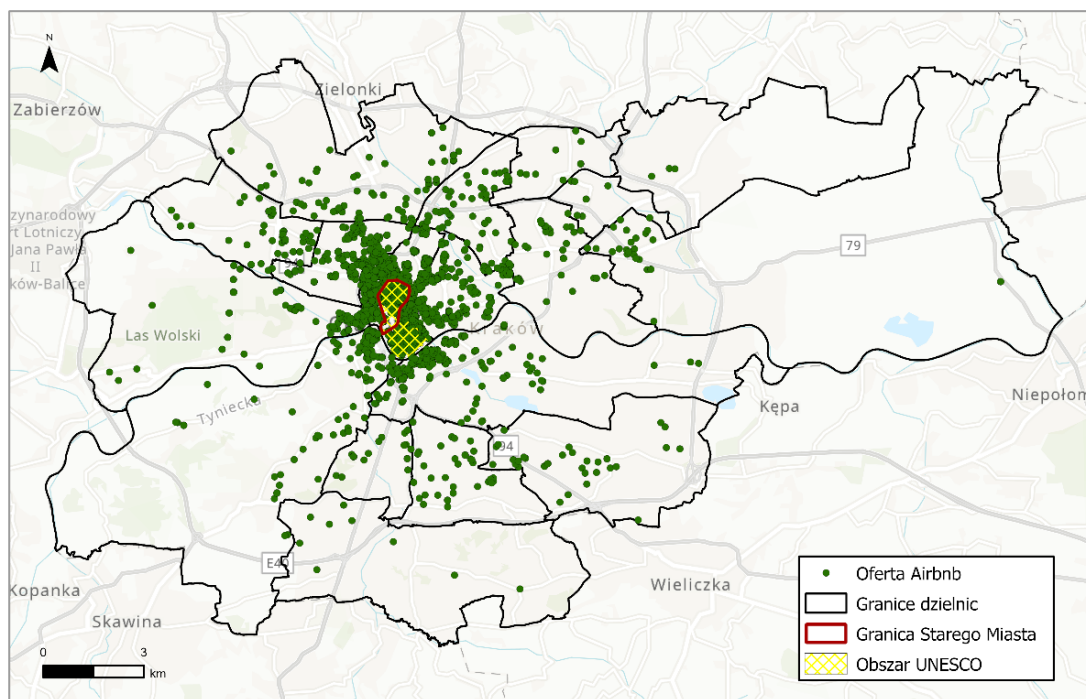
Ponadto, etapy rozwoju platformy w obu miastach są do siebie podobne. Zarówno w Krakowie, jak i Łodzi w całym badanym okresie następuje stały przyrost, różniący się jedynie wielkością i długością trwania. W Krakowie gwałtowne załamanie dynamiki przyrostu nastąpiło w wyniku pandemii COVID-19, jednakże całkowita liczba ofert nie spadła, zauważalny był nawet niewielki ich wzrost. Natomiast w Łodzi odnotowano stały przyrost nowych ofert, który został tylko nieznacznie skorygowany przez zakłócenia spowodowane pandemią.

6.2. Przestrzenne rozmieszczenie oferty Airbnb w badanych miastach

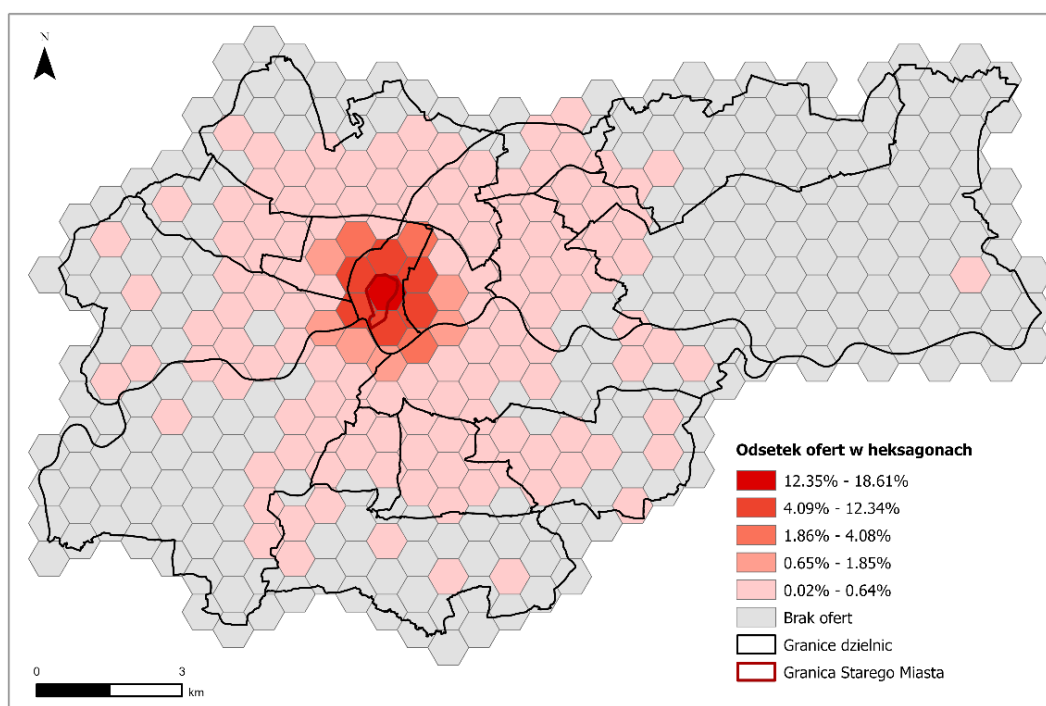
Kraków

Dotychczasowa analiza pokazała intensywny nominalny rozwój Airbnb w Krakowie oraz obserwowaną od początku rozwoju tendencję do koncentracji obiektów w historycznym centrum. Zebrane dane wskazują, że w 2022 roku aż 61,5% ofert platformy w Krakowie była skumulowana w jednostce administracyjnej Dzielnica I. Natomiast 25% ofert zlokalizowanych było w obszarze objętym wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, szczególnie w obszarze historycznych jednostek morfologicznych Stare Miasto oraz Kazimierz (rys. 27). Jest to przeważnie historyczna zabudowa mieszkaniowa, często objęta ochroną konserwatorską, a przestrzeń obu jednostek podlega regulacjom wprowadzonym przez władze miasta w drodze powołania parku kulturowego (Porębska i in., 2021).

Dla pogłębienia analizy zebranych danych zastosowano również dwie inne metody analiz przestrzennych. Pierwsza z nich przedstawia zgromadzone dane w jednostkach geometrycznych, w siatce heksagonów o polu powierzchni 1 km². Zastosowane ujęcie potwierdza, że największa koncentracja obliczona jako największy odsetek ofert Airbnb na kilometr kwadratowy znajduje się w oczkach siatki analitycznej w Dzielnicy I (rys. 28).



Rys. 27. Rozmieszczenie ofert Airbnb w Krakowie (stan na koniec 2022 r.), n= 5200
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap



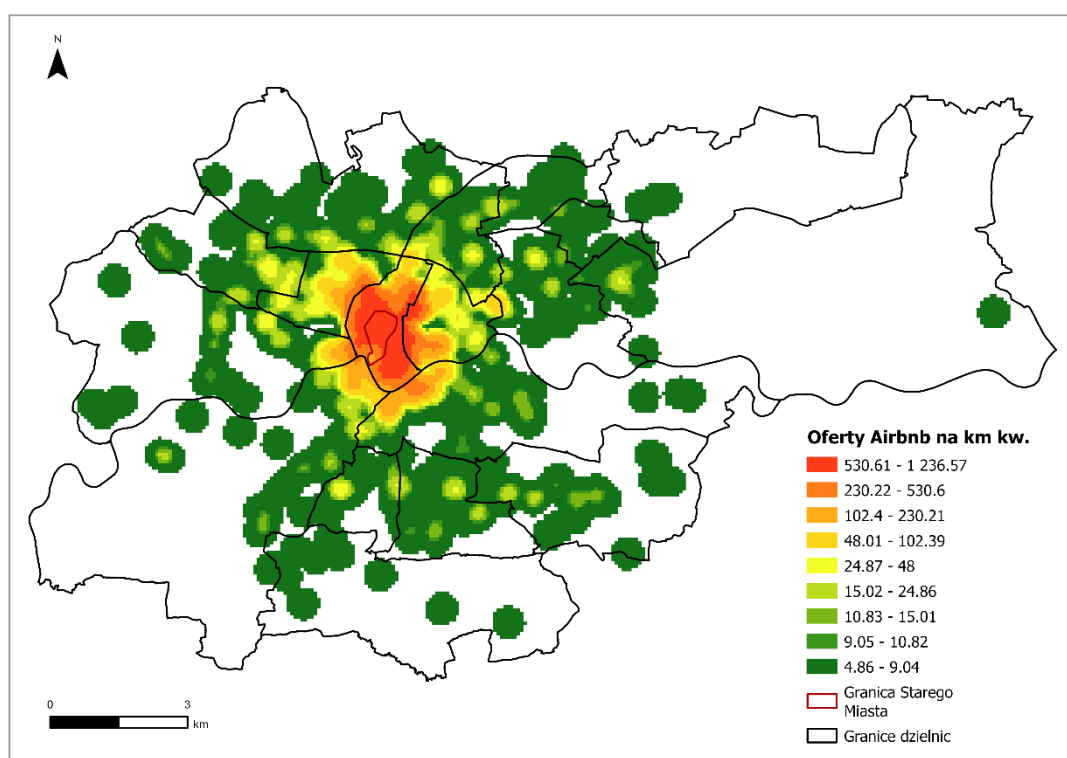
Rys. 28. Odsetek ofert Airbnb w Krakowie w siatce heksagonów (stan na koniec 2022 r.), n= 5200

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Najbardziej nasycony (dogęszczony) ofertą Airbnb jest heksagon zawierający się w granicach jednostki morfologicznej Stare Miasto obejmujący blisko 1/5 ogółu ofert

platformy. W tym heksagonie, jak i heksagonach zgrupowanych w pierścieniu wokół niego znalazło się łącznie prawie 70% zidentyfikowanych ofert. Nieco mniejszą, ale też wysoką koncentracją charakteryzuje się obszar położony na wschód od Starego Miasta, zwłaszcza Dzielnica II. Wyższy odsetek jest również widoczny na granicy Dzielnicy I z Dzielnicą V, Dzielnicą VII, Dzielnicą VIII i Dzielnicą XIII.

Drugą analizę przygotowano z wykorzystaniem estymacji gęstości jądrowej (*kernel density estimation*). Narzędzie to oblicza gęstość obiektów w ich wzajemnym sąsiedztwie (Jażdżewska, 2011). Estymację gęstości jądrowej wykorzystuje się do pomiaru intensywności (gęstości, skupienia) zjawisk (Correia i in., 2021).



Rys. 29. Zagęszczenie ofert Airbnb w Krakowie (stan na koniec 2022 r.), n= 5200
Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Zastosowana analiza pokazała, że najwyższą gęstością jądrową, czyli największą liczbą ofert Airbnb na 1 km² (czerwony kolor) przekraczającą 1200 wyróżniała się Dzielnica I (rys. 29). Potwierdza to wcześniejsze obserwacje, ale pokazuje też jak znacząca jest ta gęstość. Znaczne skupiska ofert występowały także w niemal całym obszarze Dzielnicy V i Dzielnicy II. Mniejszymi gęstościami jądrowymi charakteryzowały się Dzielnica XIII, Dzielnica VIII, Dzielnica VII i Dzielnica III. W ich przypadku skupiska ofert ulokowane były

głównie przy granicy z Dzielnicą I. Dodatkowo uwagę zwracały duże zagęszczenia ofert w nowej zabudowie (np. w Dzielnicy II, Dzielnicy XIII).

Silna koncentracja oferty Airbnb w historycznym centrum, zwłaszcza w istniejącej, starej zabudowie mieszkaniowej przyczynia się do zjawiska określonego airbnbizacją. Airbnbizacja jest traktowana jako jedna z form gentryfikacji turystycznej (Nofre i in., 2018; Richards, 2014). Zasięg przestrzenny zmian w historycznych zasobach mieszkaniowych Krakowa rośnie zarówno w wymiarze wertykalnym, jak i horyzontalnym (Kowalczyk-Anioł, 2019b). Poza wyraźnym, największym nasyceniem przestrzeni Dzielnicy I, analiza ujawniła rozmyty, perforowany (nieciągły) charakter rozmieszczenia analizowanych ofert w dzielnicach sąsiadujących z Dzielnicą I. Można to stwierdzić dzięki większej dokładności analizy niż w przypadku prowadzenia jej w siatce heksagonów. Jest to możliwe dlatego, że metoda estymacji gęstości jądrowej oblicza gęstość na 1 km², dzięki czemu pokazuje występowanie skupisk (tzw. hotspotów) ofert.

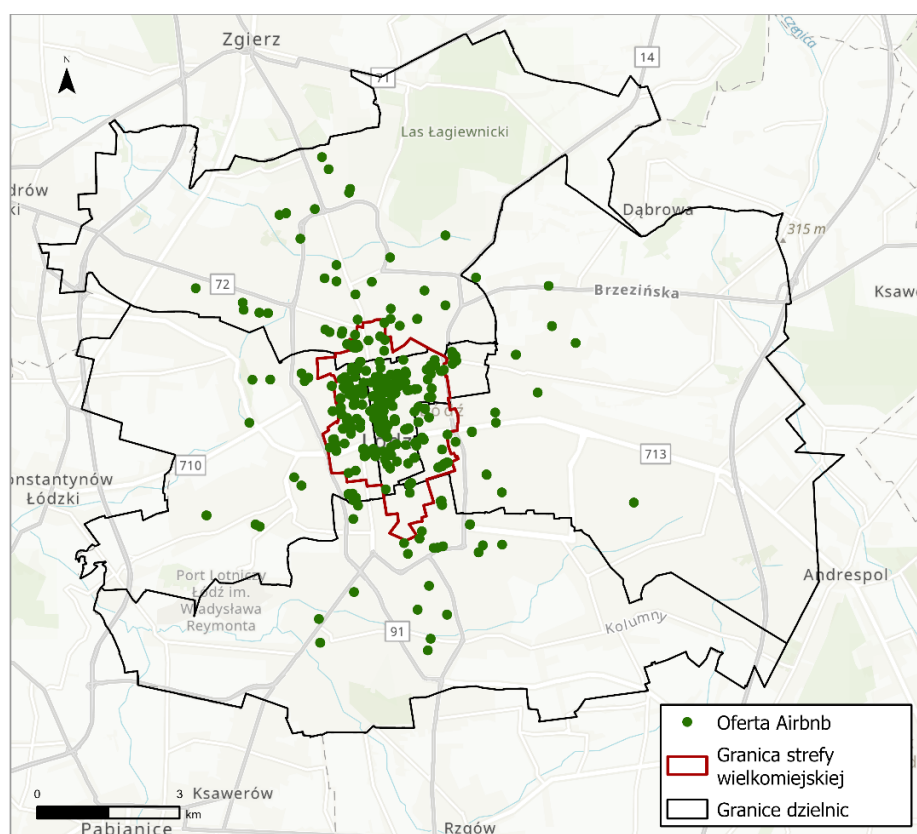
Można zatem podsumować, że rozmieszczenie przestrzenne ofert Airbnb w Krakowie ma charakter monocentryczny. Jego jądro koncentracji jest wyraźnie zakorzenione w administracyjnej Dzielnicy I, jednak współcześnie nieznacznie wkracza na sąsiadującą od wschodu Dzielnicę II. Dominacja lokalizacji ofert Airbnb w historycznym centrum Krakowa wspierana jest przez wciąż postępującą intensyfikację zjawiska (stały wzrost liczby ofert wykazany w analizie dynamiki) obserwowaną w tym obszarze w badanym okresie. Można też zauważyć potencjalne kierunki ekspansji, widoczne w analizie wyznaczone skupiska (rastry) gęstości jądrowej.

Tak określony monocentryczny wzorzec lokalizacji obiektów Airbnb w przestrzeni Krakowa wyraźnie nawiązuje do delimitacji obszarów aktywności turystycznej zaproponowany dla tego miasta przez M. Mikę (2011). Jądro (rdzeń) koncentracji obiektów Airbnb zidentyfikowane różnymi miarami w morfologicznej jednostce Stare Miasto (zamkniętej w granicach Plant) odpowiada centralnej dzielnicy (obszarowi) aktywności turystycznej zdefiniowanej przez M. Mikę. Ponadto, uzupełnia też dzielnicę aktywności turystycznej pierwszego rzędu, która terytorialnie zajmuje obszar Kazimierza. Zauważalne rozszerzenie zasięgu Airbnb na inne dzielnice sąsiadujące z Dzielnicą I, zwłaszcza na Podgórze pokrywa się z jedną z dzielnic aktywności turystycznej drugiego rzędu (Stare Podgórze). W przypadku drugiej dzielnicy aktywności turystycznej II rzędu według M. Miki, czyli najstarszej części Nowej Huty, nie odnotowano dużych

skupisk ofert Airbnb. Do zbliżonych wniosków doszedł M. Żemła (2022), który wskazuje, że Kraków dzieli się na dwie różne strefy. Mieszkańcy, wśród których prowadził badania zauważyli, że dużo osób korzysta z wynajmu mieszkań na Starym Mieście i również tam kumuluje swoje aktywności. Natomiast pozostałe dzielnice Krakowa są ich zdaniem wolne od dużego ruchu turystycznego.

Łódź

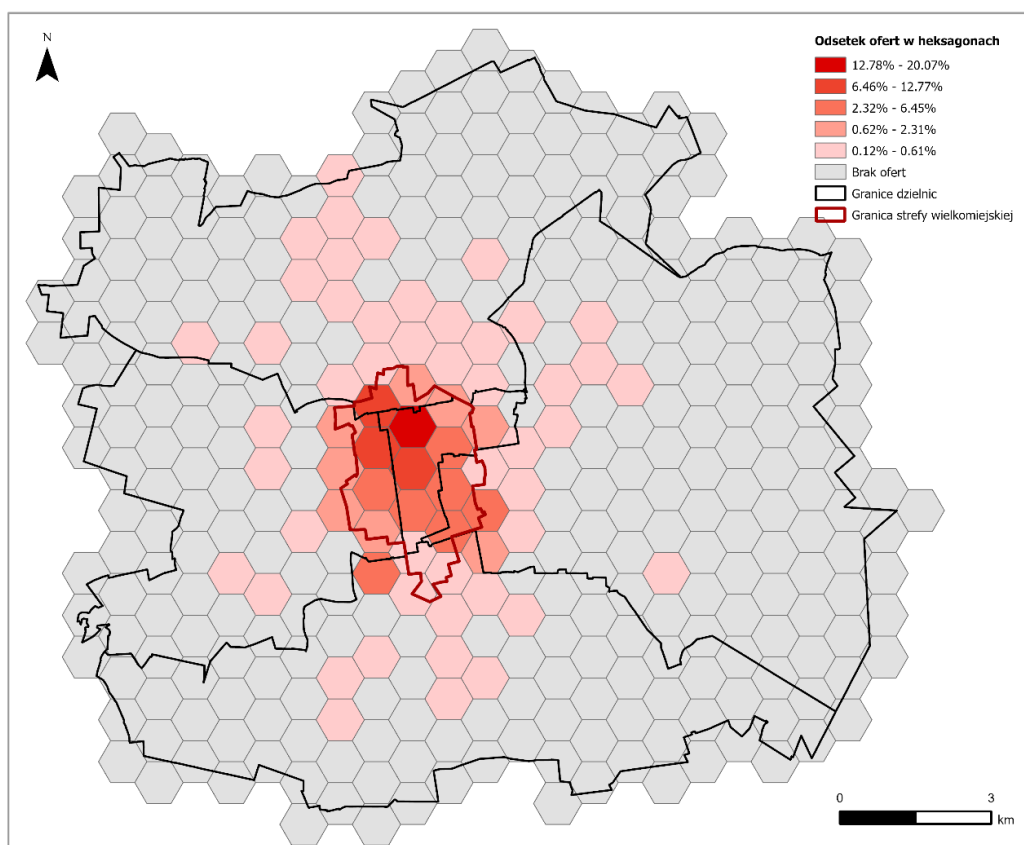
Przeprowadzona analiza wskazała na stały rozwój platformy w Łodzi. W 2022 roku oferty wynajmu jednostek mieszkalnych rozmieszczone były na obszarze każdej dzielnicy miasta. Od początku, podobnie jak w Krakowie, zauważalna była jednak silna tendencja do koncentracji ofert w centralnej części miasta. W Łodzi Airbnb skupia się w strefie wielkomiejskiej, wzdłuż głównej osi tego obszaru przebiegającej południkowo ulicy Piotrkowskiej oraz na zachód od niej (rys. 30). Zebrane dane pokazują, że w 2022 roku niemal 78% ofert Airbnb w Łodzi zlokalizowanych było w tej strefie.



Rys. 30. Rozmieszczenie ofert Airbnb w Łodzi (stan na koniec 2022 r.) według dawnych dzielnic, z zaznaczonym obszarem strefy wielkomiejskiej, n=822

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

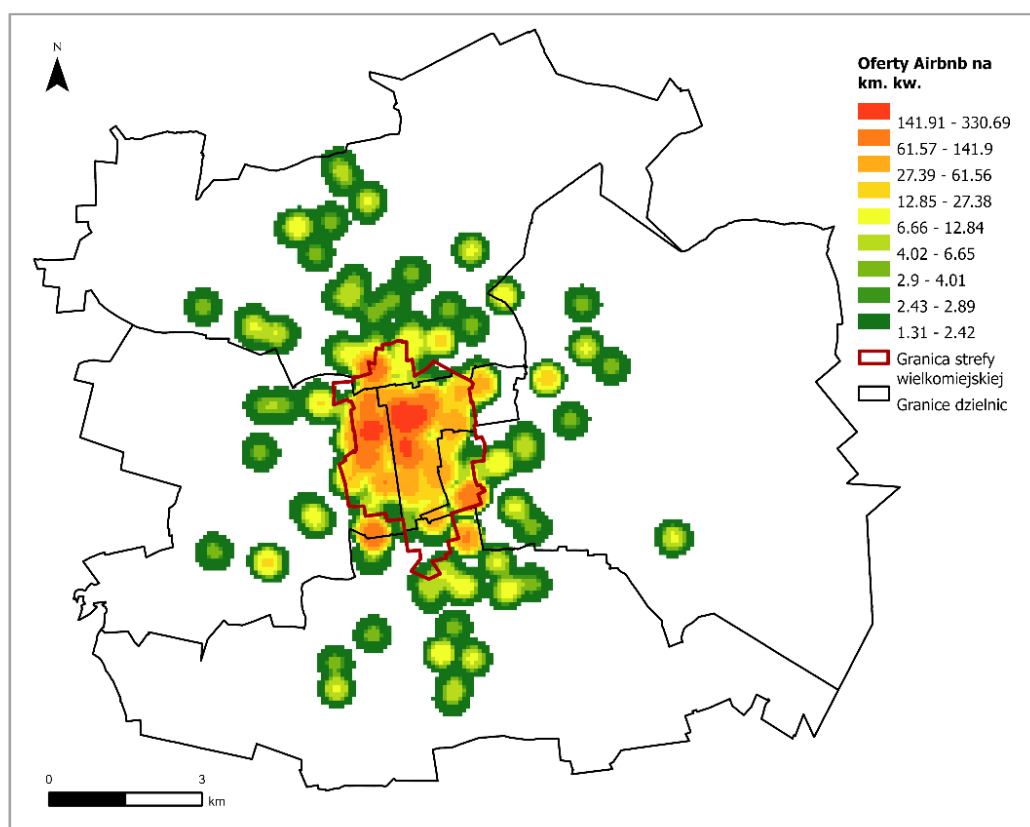
Analiza przeprowadzona w jednostkach geometrycznych, w siatce heksagonów o polu powierzchni 1 km² potwierdziła, że największa koncentracja (największy odsetek) ofert platformy w Łodzi znajduje się w obszarze strefy wielkomiejskiej, w północnej części administracyjnej dzielnicy Śródmieście (rys. 31). Najciemniejszy heksagon, który jest najbardziej nasycony ofertą Airbnb obejmuje północny (początkowy) odcinek ulicy Piotrkowskiej (od placu Wolności do ulicy Narutowicza). Skupia on aż 20% wszystkich ofert w mieście. Natomiast łącznie, ponad 30% ofert rozmieszczonych jest w środkowym, najbardziej reprezentacyjnym odcinku ulicy Piotrkowskiej oraz w okolicach Manufaktura. Podkreśla to znaczenie północnego odcinka Piotrkowskiej, a także kompleksu Manufaktury współcześnie uważanych za obszary najbardziej atrakcyjne turystycznie, które są równocześnie kluczowymi obszarami koncentracji ofert Airbnb.



Rys. 31. Odsetek ofert Airbnb w Łodzi w siatce heksagonów (stan na koniec 2022 r.), n=822
Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Koncentracja ofert w strefie wielkowiejskiej sugeruje ich rozmieszczenie w starej i w większości przedwojennej zabudowie kamienicznej, która w ostatnich latach poddawana była procesowi rewitalizacji, a w okolicy Manufaktury także w nowej zabudowie (apartamentowej). Zauważalne są także skupiska ofert poza obszarem strefy wielkowiejskiej, przy jej zachodniej i wschodniej granicy. Znaczący ich odsetek widoczny jest także w heksagonie zlokalizowanym na południowy zachód od strefy w dzielnicy Górna, zwłaszcza w okolicy Politechniki Łódzkiej, przy której na miejscu zdegradowanych (i wyburzonych) obiektów przemysłowych powstało nowe budownictwo mieszkaniowe.

Druga analiza przeprowadzona z wykorzystaniem estymacji gęstości jądrowej potwierdziła wcześniejsze obserwacje. Największe zagęszczenie ofert Airbnb sięgające ponad 330 na 1 km², znajduje się w strefie wielkowiejskiej (rys. 32). Obszary z największą gęstością jądrową ofert na 1 km² pokazały koncentrację przy ulicy Piotrkowskiej, w nowej zabudowie obok kompleksu Manufaktury, a także na obszarze Starego Polesia.



Rys. 32. Zagęszczenie ofert Airbnb w Łodzi (stan na koniec 2022 r.), n=822
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Ponadto, duże skupiska gęstości ofert zaobserwowano w wymienionym już obszarze, w sąsiedztwie Politechniki Łódzkiej, na południowy zachód od obszaru strefy wielkomiejskiej. Skupiska te zostały już zidentyfikowane w analizie dokonanej przy użyciu heksagonów. Jednakże analiza gęstości jądrowej, która jest dokładniejsza, pokazała też inne obszary koncentracji ofert. Są to obszary starej zabudowy, położone poza strefą wielkomiejską, w których stopniowo, podobnie jak w centrum miasta zaobserwowano pojawiające się symptomy procesu airbnbizacji.

Podsumowując analizy rozmieszczenia przestrzennego ofert Airbnb w Łodzi i Krakowie można stwierdzić, że ich charakter jest monocentryczny. Jednocześnie, zasięg zjawiska najmu krótkoterminowego w przestrzeni obu miast stale się rozszerza. Koncentracja oferty Airbnb w centrach historycznych miast wskazywana jest w wielu pracach dotyczących dużych i średnich miast europejskich (np. Gyódi, 2021; Ioannides i in., 2019; Smith i in., 2018). W Krakowie i Łodzi ujawniła się znaczna dysproporcja w rozmieszczeniu ofert Airbnb między centrum, a pozostałymi dzielnicami. J. Gil i J. Sequera (2022) określają taki stan jako nierównowagę w rozmieszczeniu przestrzennym ofert wynajmu krótkoterminowego między centrum a obszarami peryferyjnymi. Jest to zjawisko typowe, także dla lokalizacji tradycyjnej bazy noclegowej. Wprawdzie, pod koniec badanego okresu oferty Airbnb zlokalizowane były we wszystkich dzielnicach Krakowa i Łodzi, to przeprowadzone analizy zagęszczenia pozwalają stwierdzić, że większe powierzchnie obu miast (zwłaszcza Łodzi) to przestrzenie „bez Airbnb”.

7. Struktura przestrzenna oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi

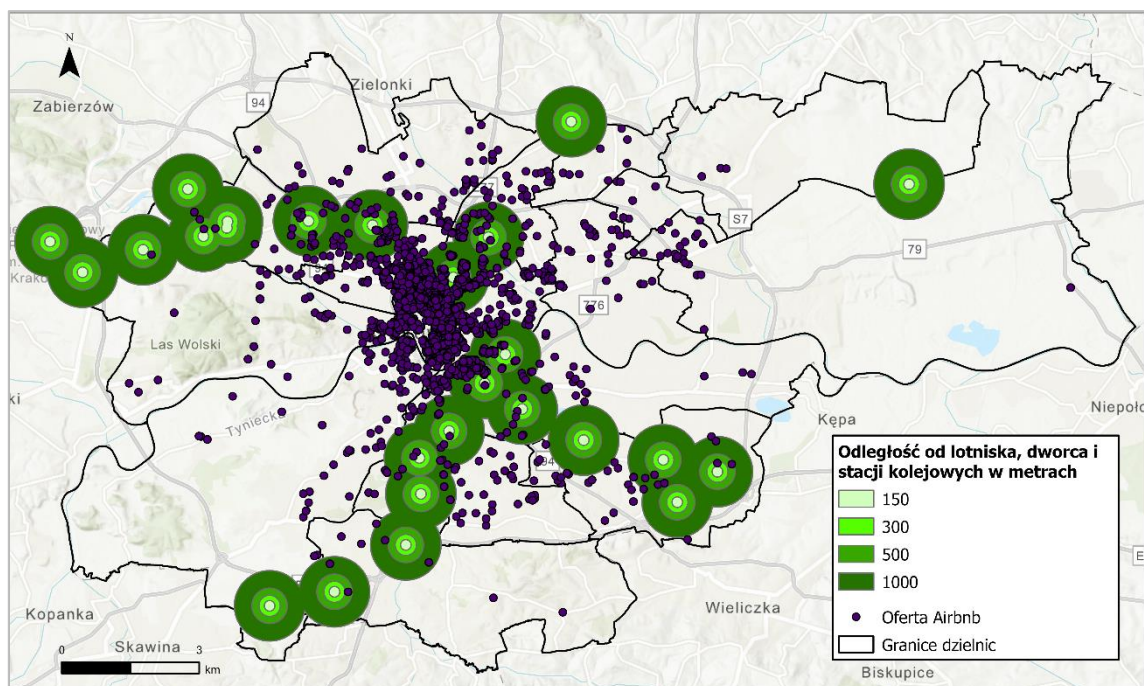
Celem niniejszego rozdziału było sprawdzenie czy omawiane w literaturze wzorce lokalizacji – według których obiekty Airbnb koncentrują się w centrum, w sąsiedztwie obiektów i obszarów turystycznych oraz blisko lotnisk, dworców i stacji kolejowych – znajdują potwierdzenie w Krakowie i Łodzi. Uzyskane wyniki pozwoliły na weryfikację hipotezy badawczej sformułowanej we wstępie pracy.

7.1. Lokalizacja oferty Airbnb w relacji do lotnisk, dworców i stacji kolejowych

W tej części pracy przeprowadzono analizę rozmieszczenia ofert Airbnb w roku 2022 w relacji do lotnisk, dworców i stacji kolejowych. Do przeprowadzenia analiz, podobnie jak poprzednio, wykorzystano program ArcMap 10.4.1. W pierwszej kolejności użyto narzędzia *Multiple Ring Buffer*, który tworzy bufor w określonych odległościach dookoła obiektów wejściowych. Wokół wybranych punktów – węzłów komunikacyjnych (lotniska, dworce i stacje kolejowe) wyznaczono ekwidystanty teoretyczne – bufor o promieniu 150, 300, 500 oraz 1000 metrów. Następnie skorzystano z narzędzia *Generate Near Table*, które oblicza odległości między obiektami. Dzięki zastosowaniu tego narzędzia obliczono, ile ofert znajdowało się w promieniu do 150, do 300, do 500 i do 1000 metrów od wybranego punktu.

Kraków

Dotychczasowa analiza przeprowadzona w Krakowie pokazała tendencję do koncentracji ofert platformy Airbnb w Dzielnicy I. Do analizy bliskości ofert w stosunku do lotniska, dworca i stacji kolejowych wybrano Port Lotniczy Kraków-Balice, Dworzec Kolejowy Kraków Główny oraz stacje kolejowe Batowice, Bieżanów, Bieżanów Drożdżownia, Bonarka, Bronowice, Lotnisko, Łagiewniki, Łobzów, Młynówka, Mydlniki, Mydlniki Wapiennik, Nowa Huta, Olsza, Olszanica, Opatkowice, Płaszów, Podgórze, Prokocim, Sanktuarium, Służba, Swoszowice, Zabłocie, Zaklików, Złocień, dla których wyznaczono bufor (rys. 33).



Rys. 33. Odległości ofert Airbnb od lotniska, dworca i stacji kolejowych w Krakowie, stan na koniec 2022 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Analiza pokazała, że w 2022 roku 1/4 ofert Airbnb w Krakowie znajdowała się w ekwidystancie teoretycznej do 1 km od Dworca Głównego i większości stacji kolejowych (tab. 9). W odległości do 500 metrów od tych punktów zlokalizowanych było niecałe 10%, do 300 metrów ok. 2%, a do 150 metrów poniżej 1% ofert.

Tab. 9. Liczba ofert Airbnb zlokalizowanych w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od lotniska, dworca kolejowego oraz stacji kolejowych w Krakowie.

Punkt odniesienia	Promień			
	do 150 m	do 300 m	do 500 m	do 1000 m
Port Lotniczy Kraków-Balice	0	0	0	0
Dworzec Kolejowy Kraków Główny	0	84	473	1 375
Kraków Batowice	0	0	0	0
Kraków Bieżanów	0	0	2	7
Kraków Bieżanów Drożdżownia	0	0	0	2
Kraków Bonarka	1	1	2	14
Kraków Bronowice	0	2	14	33
Kraków Lotnisko	0	0	0	0
Kraków Łagiewniki	0	2	2	14

Kraków Łobzów	0	4	14	70
Kraków Młynówka	0	0	1	5
Kraków Mydlniki	0	0	1	6
Kraków Mydlniki Wapiennik	0	0	0	3
Kraków Nowa Huta	0	0	0	0
Kraków Olsza	8	9	15	88
Kraków Olszanica	0	1	1	1
Kraków Opatkowice	0	0	1	2
Kraków Płaszów	0	2	3	15
Kraków Podgórze	1	4	25	198
Kraków Prokocim	0	0	0	0
Kraków Sanktuarium	0	0	0	8
Kraków Sidzina	0	0	0	0
Kraków Swoszowice	0	0	0	2
Kraków Zabłocie	0	8	38	138
Kraków Zakliki	0	2	4	6
Kraków Złocień	0	1	2	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO

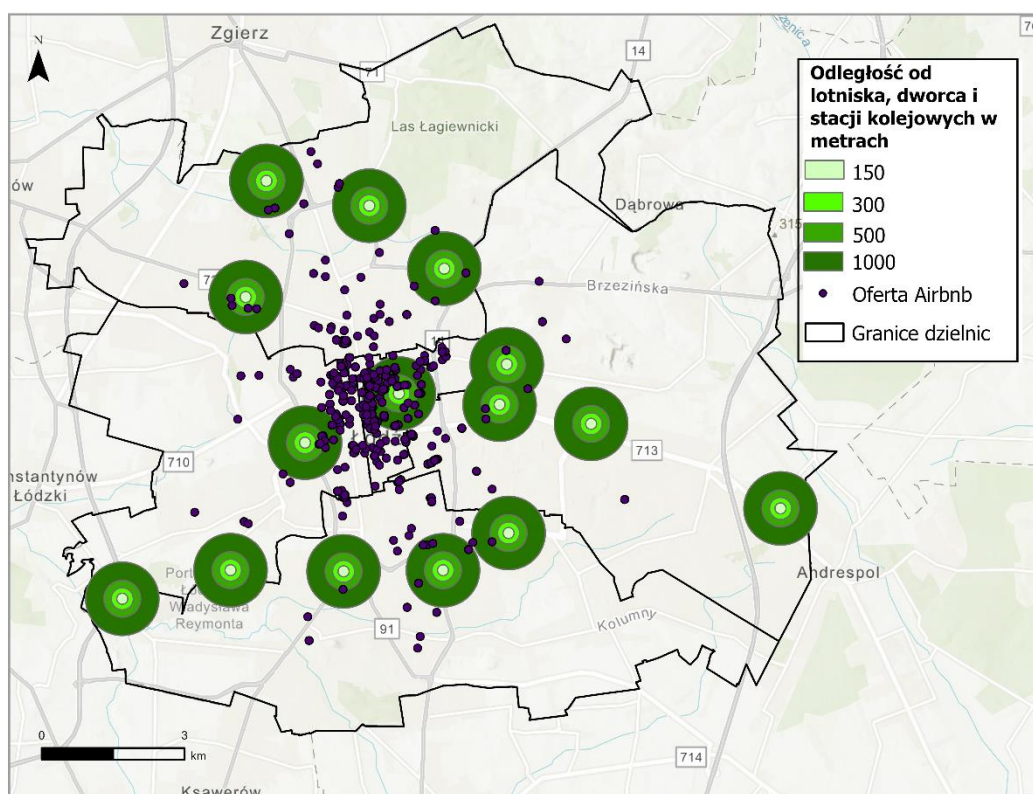
Biorąc pod uwagę Dworzec Główny, niemal 27% ofert było rozmieszczonych w promieniu do 1 km. Ekwidystantę tę można przeliczyć na izochronę teoretyczną wielkości 15 minut spaceru. Blisko co dziesiąta oferta Airbnb w Krakowie zlokalizowana była w odległości do 500 metrów, a 2% w odległości do 300 metrów od głównego węzła kolejowego Krakowa. Relatywnie duża liczba ofert zlokalizowanych w pobliżu tego dworca wydaje się być spowodowana jego lokalizacją w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum (ok. 1,2 km na północny-wschód od Rynku Głównego). W przypadku innych punktów komunikacji kolejowej sytuacja wyglądała inaczej. Niecałe 4% ofert ulokowanych było 1 km od stacji Kraków Podgórze znajdującej się w Dzielnicy XIII. Natomiast ok. 3% ofert znajdowało się w promieniu do 1 km od stacji Kraków Zabłocie w Dzielnicy XIII.

Polityka władz Krakowa w zakresie zwiększania dostępności komunikacyjnej, zwłaszcza przebudowa głównego węzła kolejowego, połączenie go z wytyczoną strefą pieszą Starego Miasta, wydaje się stymulować lokalizację obiektów Airbnb. Tym bardziej, że transport kolejowy był (Zawilińska 2011) i wciąż jest (Borkowski i in., 2025) istotny w strukturze środków transportu, które wykorzystują turyści podczas podróży do

Krakowa. W 2024 roku prawie 40% odwiedzających krajowych i 14,3% zagranicznych przyjechało do miasta pociągiem (Borkowski i in., 2025). Linia kolejowa również łączy miasto z międzynarodowym lotniskiem Balice, usprawniając zewnętrzną dostępność komunikacyjną miasta.

Łódź

W Łodzi, tak jak w Krakowie, analizowano rozmieszczenie ofert Airbnb w relacji do lotniska, dworców oraz stacji kolejowych. Do analizy wybrano Port Lotniczy Łódź-Lublinek, Dworzec Łódź Fabryczna, Dworzec Łódź Kaliska, Dworzec Łódź Widzew oraz stacje kolejowe Andrzejów, Arturówek, Chojny, Dąbrowa, Lublinek, Marysin, Niciarniana, Pabianicka, Radogoszcz Zachód, Stoki i Żabienic (rys. 34). Analizę poprowadzono przy użyciu takich samych narzędzi, jak w przypadku Krakowa.



Rys. 34. Odległości ofert Airbnb od lotniska, dworców i stacji kolejowych w Łodzi, stan na koniec 2022 roku.

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Przeprowadzona analiza pokazała, że 29% ofert Airbnb w Łodzi rozmieszczonych było w odległości do 1 km od dworców i stacji kolejowych (tab. 10). W odległości do 500

metrów zlokalizowanych było niecałe 8%, a do 300 metrów poniżej 1%. Stwierdzono także, że w odległości do 1 km od lotniska nie znajdowała się żadna oferta.

Tab. 10. Liczba ofert w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od lotniska, dworców kolejowych oraz stacji kolejowych w Łodzi.

Nazwa	Promień			
	do 150 m	do 300 m	do 500 m	do 1000 m
Port lotniczy Łódź-Lublinek	0	0	0	0
Dworzec Łódź Fabryczna	0	8	55	259
Dworzec Łódź Kaliska	0	0	4	20
Dworzec Łódź Widzew	0	0	0	0
Łódź Andrzejów	0	0	0	0
Łódź Arturówek	0	0	0	1
Łódź Chojny	0	0	0	6
Łódź Dąbrowa	0	0	0	1
Łódź Lublinek	0	0	0	0
Łódź Marysin	0	0	0	5
Łódź Niciarniana	0	0	1	3
Łódź Pabianicka	0	0	1	1
Łódź Radogoszcz Zachód	0	0	0	3
Łódź Stoki	0	0	5	6
Łódź Żabieniec	0	0	4	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO

W centrum Łodzi usytuowany jest Dworzec Łódź Fabryczna. W odległości do 1 km od niego rozmieszczonych było ponad 31% ofert, do 500 metrów niecałe 7% ofert, do 300 metrów mniej niż 1% ofert. Tak, jak w przypadku Krakowa, jest to główny dworzec w mieście, zlokalizowany w obszarze strefy wielkomiejskiej, niedaleko ul. Piotrkowskiej. W odróżnieniu od dworca krakowskiego, Dworzec Łódź Fabryczna w okresie prowadzenia badań był dworcem czołowym, czyli takim na którym pociągi kończą bieg. Jest on jednak bardzo dobrze skomunikowany ze stolicą, w której znajduje się m.in. największe w kraju lotnisko. Zaledwie 2,5% ofert znajdowało się w promieniu do 1 km od Dworca Łódź Kaliska. Natomiast żadna z ofert nie była zlokalizowana w promieniu do 1 km od Dworca Łódź Widzew. W przypadku stacji kolejowych, tylko pojedyncze oferty były zlokalizowane w odległości do 1 km od dziewięciu stacji (Łódź Arturówek, Łódź

Chojny, Łódź Dąbrowa, Łódź Marysin, Łódź Niciarniana, Łódź Pabianicka, Łódź Radogoszcz Zachód, Łódź Stoki, Łódź Żabieniec).

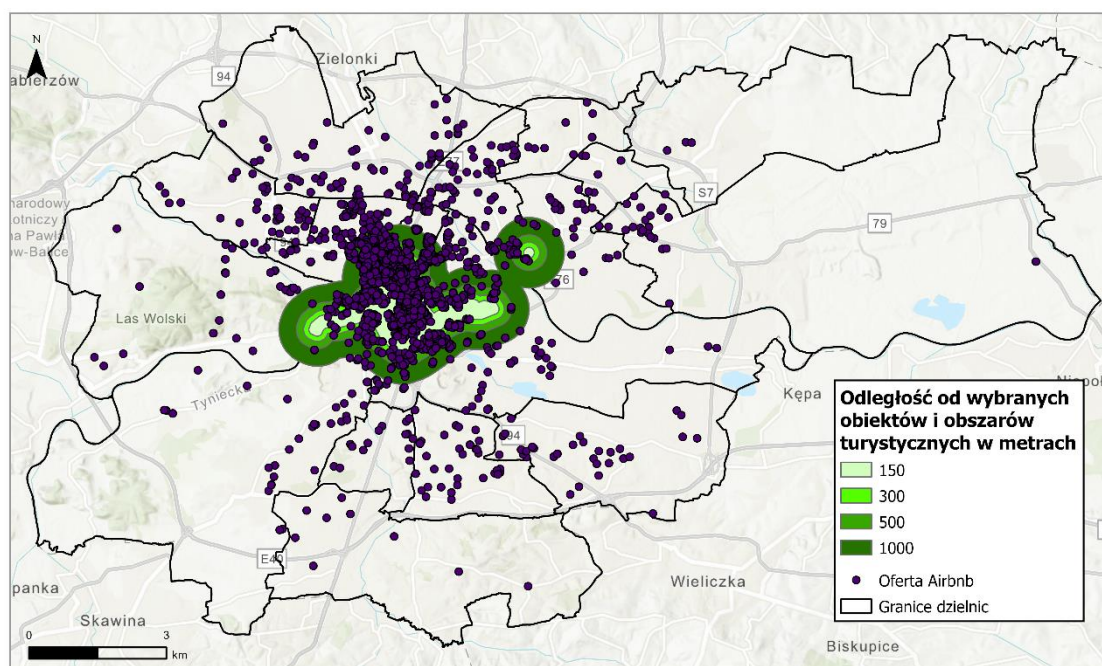
Podsumowując, w obu miastach wydaje się, że transport kolejowy odgrywa znaczącą rolę w przyjazdach turystycznych. Usytuowanie głównych dworców miejskich (Dworzec Kolejowy Kraków Główny i Dworzec Łódź Fabryczna) w pobliżu centrum, wydaje się być istotną determinantą lokalizacji analizowanych ofert platformy Airbnb.

7.2. Lokalizacja oferty Airbnb w relacji do obiektów i obszarów turystycznych

W tej części pracy przeprowadzono analizę rozmieszczenia ofert platformy w relacji do obiektów i obszarów turystycznych (głównych atrakcji turystycznych), zgodnie ze wzorcami opisanymi w literaturze (np. Bei, 2025; Benítez-Aurioles, 2018; Celata i in., 2020; Gutiérrez i in., 2017; Yang, Mao, 2020). Analiza została poprowadzona przy użyciu tych samych narzędzi jak w podrozdziale 6.3. Jednakże w tym przypadku, analizowano nie tylko punkty, ale również obiekty powierzchniowe (poligony) oraz liniowe (ul. Piotrkowska w Łodzi). Badane obiekty i obszary turystyczne wyodrębniono na podstawie opinii turystów pochodzących z badań J. Borkowskiego i in. (2023) i A. Nitkiewicz-Jankowskiej (2019).

Kraków

W Krakowie do analizy wybrano obiekty i obszary uznawane przez turystów za najbardziej atrakcyjne turystycznie według badań ruchu turystycznego przeprowadzonych na zlecenie Urzędu Miasta w 2022 roku (zob. Borkowski i in., 2023). Wśród nich wskazano Rynek Główny, Wawel, Sukiennice, Kościół Mariacki, Stare Miasto, pomnik Smoka Wawelskiego, Planty, Bulwary Wiślane, Kazimierz, Ratusz (Wieża Ratuszowa) i Bramę Floriańską. Ich bliższy opis zawarto w podrozdziale 5.2. Ponadto, do analizy dołączono również TAURON Arenę, ze względu na zakładane duże wykorzystanie oferty Airbnb w czasie wydarzeń, co pokażą dalsze analizy (będzie to przedmiotem analizy w rozdziale 9). W Krakowie do analizowanych poligonów zaliczono Bulwary Wiślane, Kazimierz, Rynek Główny, Stare Miasto wraz z Plantami, Sukiennice i Wawel (rys. 35).



Rys. 35. Odległości ofert Airbnb od wybranych obiektów i obszarów turystycznych w Krakowie, stan na koniec 2022 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Analiza pokazała, że 14% ofert znajdowało się w odległości do 1 km od wszystkich wybranych obiektów i obszarów turystycznych (tab. 11). Prawie 13% ofert w odległości do 500 metrów i nieco ponad 13% w promieniu do 300 metrów. Natomiast najwięcej, bo aż 44,5% ofert rozmieszczonych było w odległości do 150 metrów od wymienionych miejsc i obszarów.

Tab. 11. Liczba ofert w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od wybranych atrakcji i obiektów turystycznych w Krakowie.

Nazwa	Promień			
	do 150 m	do 300 m	do 500 m	do 1000 m
Rynek Główny	244	551	929	2 553
Wawel	76	253	818	2 384
Sukiennice	142	419	821	2 343
Kościół Mariacki	63	413	733	2 352
Stare Miasto (z Plantami i Wawelem)	1 119	1 717	2 630	3 892
Smok Wawelski	1	36	272	1 475
Bulwary Wiślane	368	780	1 395	2 705
Kazimierz	971	1 399	1 691	2 952
Ratusz (Wieża Ratuszowa)	64	253	778	2 147

Brama Floriańska	80	288	613	2 181
Tauron Arena	0	5	28	46

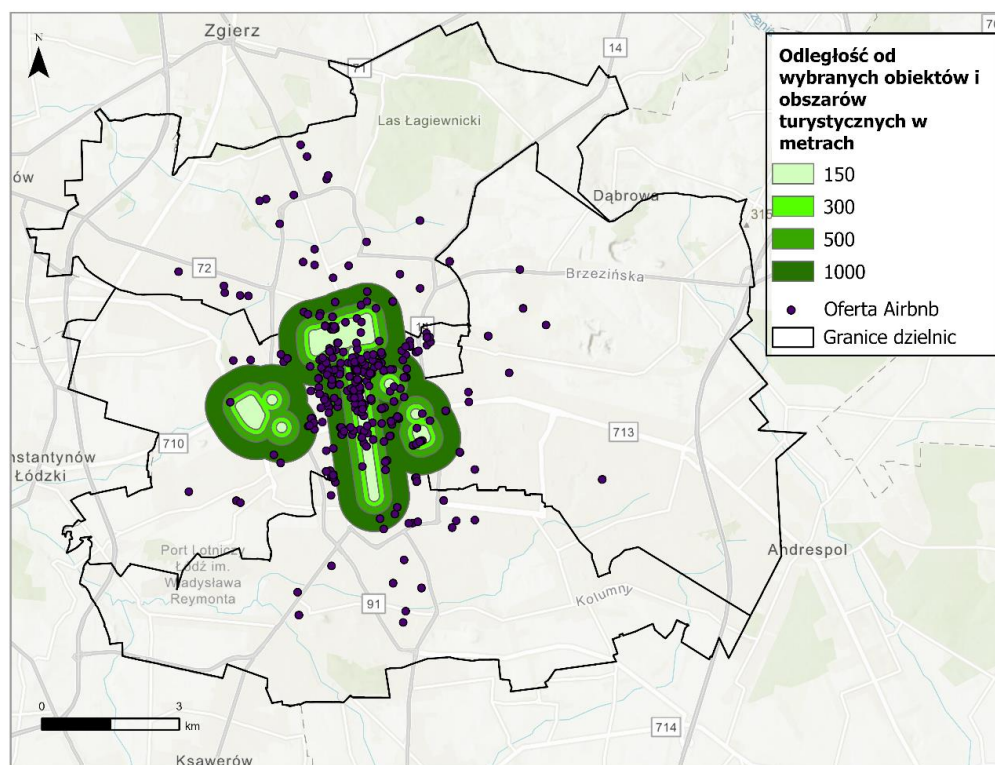
Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO

Szczegółowa analiza, której poddano każde z tych głównych atrakcji turystycznych wykazała, że aż 75% ofert Airbnb było rozmieszczonych w odległości do 1 km od obszaru Starego Miasta. Połowę ofert zlokalizowano w odległości do pół kilometra. Co trzecia oferta znajdowała się w promieniu do 300 metrów i co piąta usytuowana była do 150 metrów. Biorąc pod uwagę sam Rynek Główny, co drugą ofertę rozmieszczono w odległości do 1 km. Niecałe 18% ofert było zlokalizowanych w promieniu do 500 metrów, 11% ofert w odległości do 300 metrów i niecałe 5% ofert do 150 metrów. Odsetek ofert w odległości do 1000 metrów od znajdujących się na Rynku Sukiennic, Kościoła Mariackiego czy Wieży Ratuszowej, również był wysoki i wynosił 45% ofert (Sukiennice i kościół) oraz 41% (Wieża Ratuszowa). Analizując sam obszar Wzgórza Wawelskiego, niemal co druga oferta Airbnb zlokalizowana była w ekwidystancie teoretycznej 1 km. W przypadku pomnika Smoka Wawelskiego, który również potraktowano za jedną z głównych atrakcji miasta (Borkowski i in., 2023), ponad 28% ofert była usytuowana w odległości do 1 km od niego. Ponad połowa ofert rozmieszczona była w promieniu do 1 km od Bulwarów Wiślanych, prawie 27% w odległości do 500 metrów, 15% ofert do 300 metrów i 7% ofert do 150 metrów. Analiza obszaru Kazimierza wskazywała, że prawie 57% ofert usytuowanych było w odległości do 1000 metrów. Co trzecia oferta znajdowała się w promieniu do pół kilometra. Prawie 27% ofert rozmieszczonych było do 300 metrów i niemal 19% ofert do 150 metrów. Biorąc pod uwagę TAURON Arenę, czyli miejsce wielu wydarzeń i koncertów, niecałe 1% ofert Airbnb Krakowa znajdowało się w odległości do 1 km od tego miejsca spotkań.

Łódź

W Łodzi, podobnie jak w Krakowie, sprawdzano rozmieszczenie ofert Airbnb w sąsiedztwie obiektów i obszarów turystycznych. Do analizy wybrano miejsca i obszary uznane przez turystów za najbardziej atrakcyjne według badań ruchu turystycznego w mieście prowadzonych w 2018 roku (Nitkiewicz-Jankowska, 2019). Wśród nich znalazły się Manufaktura, ulica Piotrkowska, Aquapark Fala, EC1, Palmiarnia, Księży Młyn, Miejski

Ogród Zoologiczny wraz z Orientarium, Atlas Arena i Stare Miasto. Do poligonów objętych analizą zaklasyfikowano Manufakturę, Księży Młyn, Miejski Ogród Zoologiczny i Stare Miasto. Obiektem liniowym była natomiast ulica Piotrkowska (rys. 36).



Rys. 36. Odległości ofert Airbnb od wybranych obiektów i obszarów turystycznych w Łodzi, stan na koniec 2022 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Przeprowadzona analiza pozwoliła stwierdzić, że niemal 77% ofert Airbnb w Łodzi rozmieszczonych było w odległości do 1 kilometra od głównych atrakcji turystycznych przyjętych za A. Nitkiewicz-Jankowska (2019) (tab. 12). Połowa ofert zlokalizowana była w ekwidystancie 500 metrów, 38% ofert w odległości do 300 metrów i aż ponad jedna czwarta ofert do 150 metrów. Ponad 28% ofert znajdowało się w ekwidystancie 1 km od Manufaktury. W promieniu do 500 metrów usytuowano 11% ofert, do 300 metrów niecałe 8% ofert i do 150 metrów prawie 5% ofert Airbnb w Łodzi. Biorąc pod uwagę ulicę Piotrkowską, która obok Manufaktury jest najchętniej odwiedzaną atrakcją turystyczną Łodzi (Kowalczyk-Anioł, 2015), aż 64% ofert ulokowano w odległości do 1 kilometra.

Tab. 12. Liczba ofert w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od wybranych obiektów i obszarów turystycznych w Łodzi

Nazwa	Promień			
	do 150 m	do 300 m	do 500 m	do 1000 m
Manufaktura	39	64	91	231
Ulica Piotrkowska	144	204	271	524
Aquapark Fala	0	0	0	0
EC1 Łódź	1	2	21	222
Palmiarnia	0	1	5	78
Księży Młyn	26	37	39	62
Orientalium ZOO	0	0	1	2
Atlas Arena	0	0	0	9
Stare Miasto	5	24	67	278

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Co trzecia oferta rozmieszczona była w odległości do pół kilometra, a co piąta w promieniu do 300 metrów od ulicy Piotrkowskiej. Natomiast 18% ofert znajdowało się w promieniu do 150 metrów. Co trzecia oferta Airbnb zlokalizowana była w odległości do 1 kilometra od Starego Miasta. Tylko niecałe 8% ofert usytuowanych było w promieniu do 1000 metrów od Księżego Młyna. Natomiast aż 27% ofert rozmieszczonych było w odległości do kilometra od EC1.

Obiekty rekreacyjne – Aquapark Fala, Orientalium ZOO, jak i miejsce wydarzeń Atlas Arena miały w swoim sąsiedztwie znikomy odsetek ofert Airbnb.

Podsumowując, przeprowadzona w obu miastach analiza lokalizacji ofert platformy Airbnb potwierdziła ich koncentrację w sąsiedztwie atrakcji turystycznych miasta, które można określić jako materialne dziedzictwo kulturowe. W Krakowie ponad 44% ofert zlokalizowanych było w odległości do 150 metrów od wszystkich głównych atrakcji materialnego dziedzictwa kulturowego miasta, a 75% ofert usytuowano w promieniu do 1 km od obszaru Starego Miasta. Podobnie, w Łodzi prawie 77% ofert Airbnb znajdowało się w ekwidystancie 1 kilometra od najpopularniejszych obiektów dziedzictwa materialnego, a ponad 26% ofert w promieniu do 150 metrów. Największy odsetek ofert znajdował się w odległości do 1 kilometra od ulicy Piotrkowskiej, Starego Miasta, Manufaktury i EC1. Podsumowując, zarówno w Krakowie, jak i Łodzi oferta Airbnb zlokalizowana jest w centralnych częściach miast, zwłaszcza w bliskim

sąsiedztwie najbardziej popularnych turystycznych atrakcji dziedzictwa kulturowego, tworzących łatwo rozpoznawalną, wizualną tożsamość obu miast. Wniosek ten uszczegóławia dotychczasowe badania wskazujące na tendencję do koncentracji oferty Airbnb w polskich miastach wokół głównych atrakcji turystycznych pomijając ich charakter (Gyódi, 2024; Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński, 2018). Wyniki te potwierdzają opinię G. Bei (2025), że atrakcyjna przestrzeń odgrywa kluczową rolę w rozmieszczaniu obiektów wynajmu krótkoterminowego w mieście.

8. Struktura rodzajowa oferty Airbnb oraz struktura gospodarzy w Krakowie i Łodzi

Niniejszy rozdział składa się z dwóch części. Celem pierwszej z nich jest przedstawienie wyników analizy struktury oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi w podziale na różne rodzaje obiektów oraz ze względu na dodatkowe usługi dostępne w jednostkach mieszkalnych oferowanych na platformie Airbnb. Celem drugiej części jest przedstawienie charakterystyki gospodarzy wynajmujących przestrzeń mieszkalną przez portal Airbnb w badanych miastach. Uzyskane wyniki pozwolą na weryfikację dwóch hipotez badawczych sformułowanych we wstępie pracy - struktura oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi, pomimo różnic w jej wielkości, wykazuje podobieństwa pod względem rodzajów obiektów i usług dodatkowych, a także, że cechy gospodarzy w Krakowie i Łodzi wykazują podobieństwa.

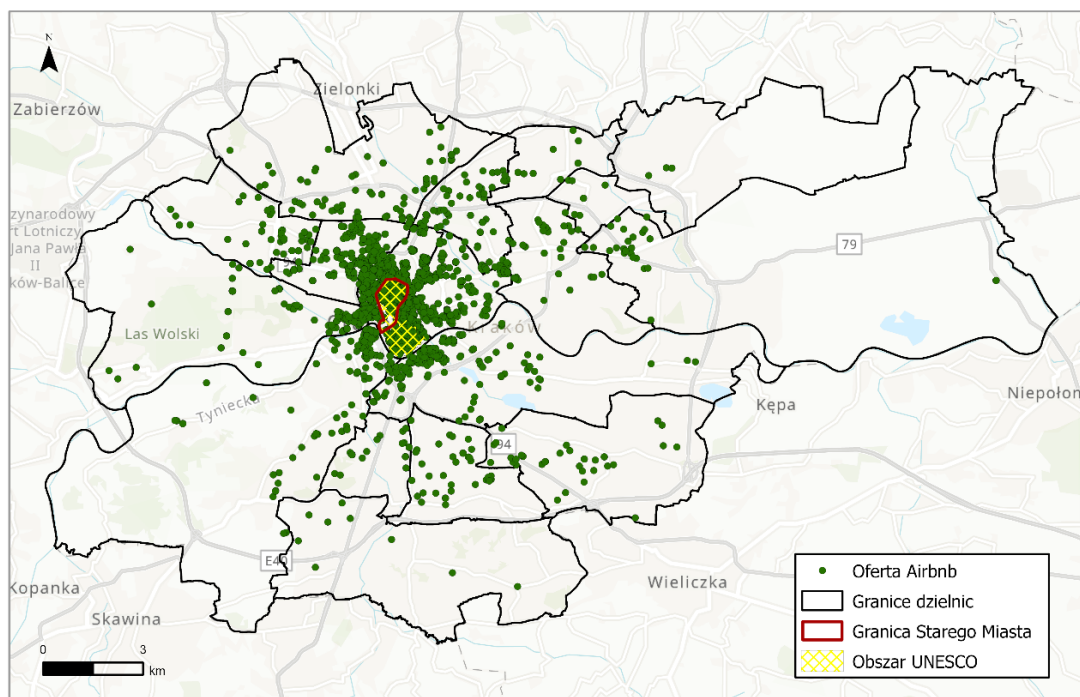
Materiał badawczy do tej części pracy pozyskano za pomocą narzędzia AKO, które umożliwiło dotarcie do każdej oferty i uzyskanie z niej wybranych informacji.

8.1. Struktura rodzajowa oferty Airbnb w badanych miastach

Oferty wynajmu przestrzeni mieszkalnych udostępnianych za pomocą platformy Airbnb w obu miastach pogrupowano w następujące kategorie: cały dom/apartament (ang. *entire home*), pokój prywatny (ang. *private room*), pokój dzielony (ang. *shared room*) oraz pokój hotelowy (ang. *hotel room*). Ponadto, dla Krakowa wydzielono także kategorię „inne”.

Kraków

Dane zebrane w Krakowie wskazywały, że dominującym rodzajem udostępnianej na portalu przestrzeni mieszkalnej był cały dom/apartament. Kategoria ta stanowiła zdecydowaną większość całej oferty w mieście, aż 88,7% (rys. 37).



Rys. 37. Rodzaje obiektów w Krakowie udostępnianych na platformie Airbnb (stan na koniec 2022 r.), n=5200

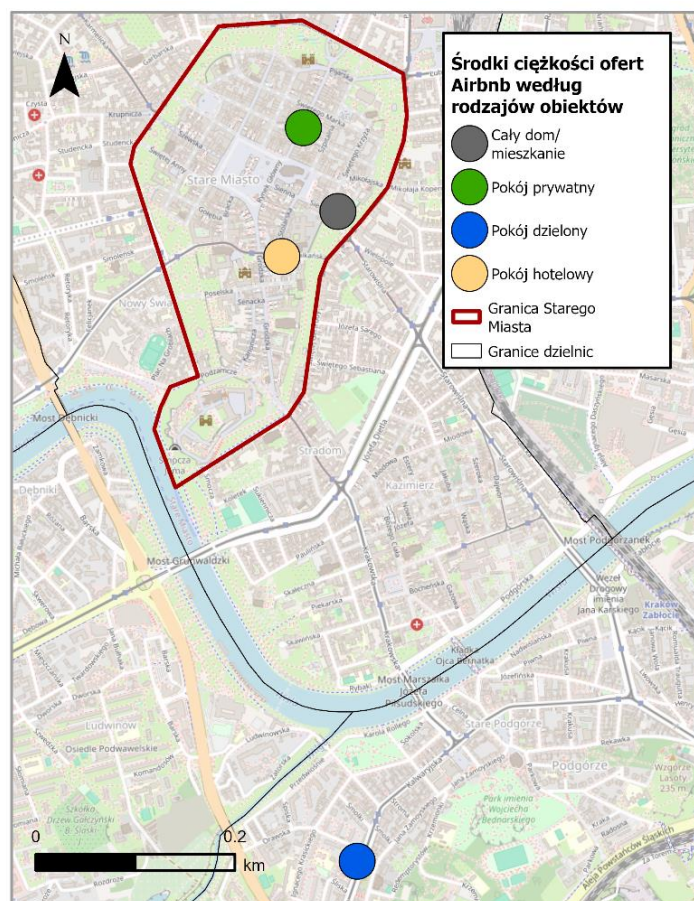
Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Pokoje prywatne stanowiły nieco ponad 10% analizowanej oferty, natomiast pokoje dzielone i pokoje hotelowe miały udział po 0,3%. Wysoki odsetek całych domów/apartamentów w ofercie platformy w badanych miastach nie jest zaskakujący ponieważ, generalnie portal pośredniczy najczęściej w wynajmie całych mieszkań (Adamiak, 2019).

Badania C. Lutz i G. Newlands (2018) wskazują, że wielu użytkowników platformy Airbnb wyraża obawy związane z zakwaterowaniem z obcą osobą. Wyniki badań A. Smith (2016) pokazały, że korzystający z pokoi dzielonych są dwukrotnie bardziej narażeni na złe doświadczenia.

Większość udostępnionych na wynajem pokoi prywatnych była zlokalizowana w centrum, w historycznej zabudowie miasta, a także przy granicy z Dzielnicą V i Dzielnicą II. W przypadku pokoi dzielonych, większość zlokalizowana była w jednym z budynków w Dzielnicy XIII. Niewielka liczba pokoi hotelowych udostępnianych przez platformę wskazuje, że Airbnb może być uzupełnieniem tradycyjnej bazy noclegowej, o czym wspomniano w literaturze (Gyódi, 2024).

W celu pełniejszego zobrazowania i porównania rozkładu przestrzennego ofert Airbnb według rodzajów udostępnianej przestrzeni mieszkalnej wykorzystano środek ciężkości (centroid) wyznaczony dla każdego rodzaju obiektów (rys. 38).

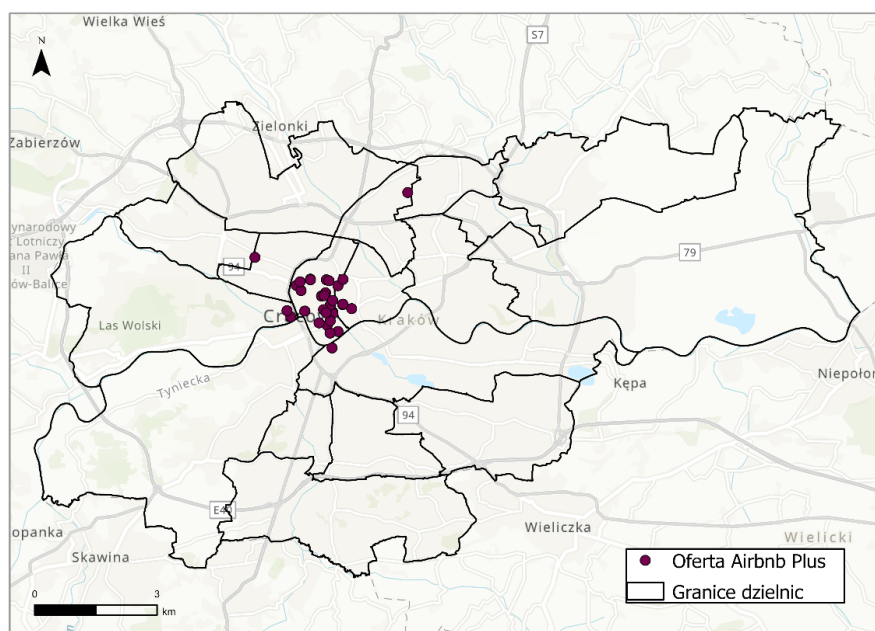


Rys. 38. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Krakowie według rodzajów udostępnianych obiektów (stan na koniec 2022 r.), n=5200
Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie OpenStreetMap

Centroidy trzech rodzajów obiektów (cały dom/apartament, pokój prywatny, pokój hotelowy) zlokalizowane były na obszarze Starego Miasta. Środek ciężkości całych domów/apartamentów lokował się przy Plantach, 270 metrów na wschód od Rynku. Dla pokoi prywatnych był położony w głębi historycznej dzielnicy, 120 metrów na północ od Bazyliki Mariackiej, a dla pokoi hotelowych 170 metrów na południe od Rynku. Centroid pokoi dzielonych natomiast znajdował się poza Dzielnicą I, na obszarze Dzielnicy XIII. Lokalizacja poza obszarem historycznej dzielnicy może być związana z mniejszą popularnością tej formy noclegu, ponieważ jak już wspomniano, tylko niewielka część całej oferty Airbnb dotyczy pokoi dzielonych.

Jednym z dodatkowych celów badań struktury rodzajowej oferty Airbnb była identyfikacja różnego rodzaju ułatwień, innowacji oraz usług dodatkowych oferowanych przez gospodarzy. Coraz częściej platformy najmu krótkoterminowego podejmują próby odejścia od swojego pierwotnego założenia i podążają w kierunku ofert „elitarnych”. Stąd rosnąca liczba użytkowników, którzy poszukują produktów wyjątkowych, premium (Wang i in., 2024). Dlatego też, zarządzający platformą Airbnb w 2018 roku wprowadzili program Airbnb Plus⁹, który udostępniał oferty o „wyjątkowej jakości”. W przypadku badanych miast było to jednak zjawisko marginalne. W Krakowie zidentyfikowano zaledwie 39 ofert należących do programu Plus, co stanowiło mniej niż 1% całej oferty Airbnb w mieście. W listopadzie 2023 roku program ten przestał działać.

Wśród ofert należących do tego programu, większość zlokalizowana była w centralnej Dzielnicy I. Kilka zidentyfikowano w Dzielnicy II, a pojedyncze oferty ulokowane były w Dzielnicy XIII, Dzielnicy VII, Dzielnicy V i Dzielnicy III (rys. 39). W niemal wszystkich ofertach należących do programu Airbnb Plus dominującym rodzajem przestrzeni mieszkalnej był cały dom/mieszkanie. Jedynie jedna oferta dotyczyła wynajmu pokoju prywatnego.



Rys. 39. Rozmieszczenie ofert należących do programu Airbnb Plus
Źródło: opracowanie własne na podstawie AKO

⁹ Program działał tylko w kilku krajach na świecie. Celem było wyróżnianie i promowanie ofert spełniających rygorystyczne standardy Airbnb i obszerną listę kontrolną. Odnakę Airbnb Plus otrzymywały tylko oferty najwyższej jakości, sprawdzone osobiście przez przedstawicieli Airbnb (Guttentag 2019). Wygląd oferty Plus od zwykłej nieznacznie różnił się kolorem strony, specjalnymi, „designerskimi” zdjęciami, dodatkowymi udogodnieniami, a także adnotacją o „sprawdzeniu pod kątem jakości”.

Jak omówiono w rozdziale 3, platforma Airbnb stale podejmuje próby rozszerzania zakresu swojej oferty. Wśród usług dodatkowych platformy, skorzystać można między innymi z Airbnb Doświadczenia¹⁰ (ang. *Airbnb Experiences*). W Krakowie wśród badanych gospodarzy, zaledwie pięciu oferowało dodatkowe doświadczenia (np. wycieczkę związaną z tematyką wzornictwa przemysłowego i mody vintage).

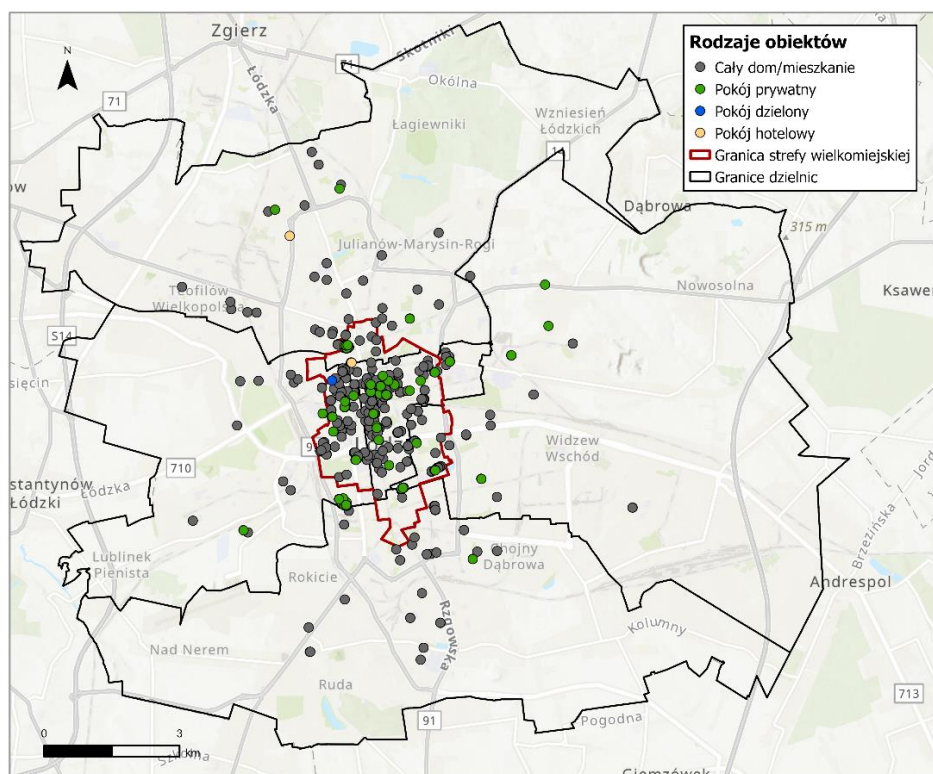
Wśród innych rozwiązań znalazła się również możliwość realizacji płatności za usługę za pomocą bonu turystycznego. Bon (w kwocie 500 zł przysługujący na każde dziecko do ukończenia 18 roku życia) umożliwiał opłacenie między innymi usługi noclegowej w polskich obiektach, znajdujących się w odpowiednich rejestrach. Projekt został uruchomiony w sierpniu 2020 roku i trwał do końca marca 2023 roku. W Krakowie, część gospodarzy dopuszczała realizację płatności bonem turystycznym.

Przeprowadzona analiza pozwoliła zauważyć, że poza usługami oficjalnie występującymi w ramach usług dodatkowych platformy, niektórzy gospodarze wprowadzali (w opisie oferty) usługi „własne”, takie jak zakup biżuterii czy usługi kosmetyczne.

Łódź

W Łodzi według rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb z wykorzystaniem AKO, jak i informacji ze strony AirDNA, dominującym rodzajem udostępnianej na portalu przestrzeni mieszkalnej, podobnie jak w Krakowie, był cały dom/mieszkanie. Ta kategoria stanowiła zdecydowaną większość oferty 81,9% (rys. 40).

¹⁰ Nie trzeba udostępniać przestrzeni mieszkalnej na platformie, można być tylko organizatorem atrakcji.

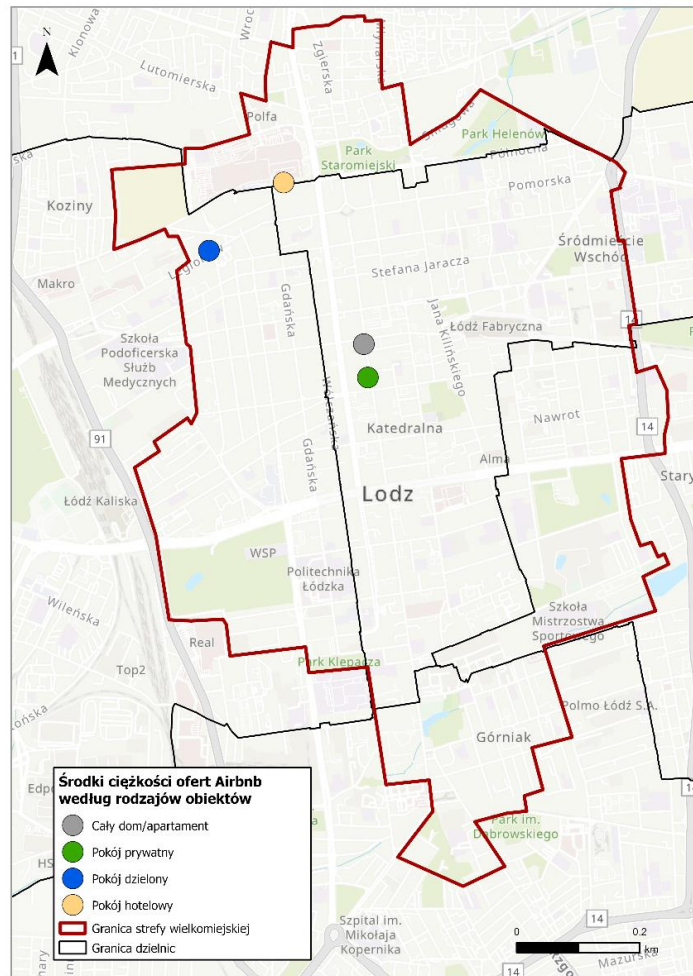


Rys. 40. Rodzaje obiektów w Łodzi udostępnianych na platformie Airbnb (stan na koniec 2022 r.), n=822

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Odsetek pokoi prywatnych w Łodzi wynosił aż 17,5%. Pokoje hotelowe stanowiły 0,5% oferty, natomiast pokoje dzielone zaledwie 0,1%. Wcześniejsze badania J. Kowalczyk-Anioł i R. Pawlusińskiego (2018) wskazywały, że w 2017 roku odsetek całych mieszkań w Łodzi wynosił tylko 59%. Oznacza to, że w ciągu ośmiu lat zmalała liczba ofert wynajmu pokoi prywatnych, a zdecydowanie zwiększyła się oferta całych domów/apartamentów. Wśród pokoi prywatnych, 28% zlokalizowanych było w strefie wielkomiejskiej. Pozostałe lokowały się na obszarze każdej z dzielnic Łodzi, jednakże ich liczba była niewielka.

Aby lepiej zobrazować i porównać rozkład przestrzenny ofert Airbnb według rodzajów udostępnianej przestrzeni mieszkalnej w Łodzi, dla każdego z nich obliczono środek ciężkości (centroid) (rys. 41).



Rys. 41. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Łodzi według rodzajów udostępnianych obiektów (stan na koniec 2022 r.), n=822

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Przeprowadzona analiza pokazała, że centroidy wszystkich rodzajów obiektów w Łodzi w 2022 roku znajdowały się w strefie wielkomiejskiej. Środki ciężkości całych domów/apartamentów oraz pokoi prywatnych położone były w bardzo bliskiej odległości, przy północnym fragmencie ulicy Piotrkowskiej. Centroid pokoi dzielonych zlokalizowany był w północno-zachodniej części strefy, 170 metrów od jej granic, w dzielnicy Polesie. Natomiast środek ciężkości pokoi hotelowych znajdował się obok Manufaktury, na styku dzielnic Śródmieście i Bałuty. Potwierdza to wcześniejsze wnioski, że dominująca oferta Airbnb, tj. pokoje prywatne i całe mieszkania/apartamenty skoncentrowana jest w centralnej części Łodzi, w strefie wielkomiejskiej, ulicy Piotrkowskiej.

W kontekście usług dodatkowych, oferta Airbnb w Łodzi nie była tak różnorodna jak w Krakowie. Tylko jeden gospodarz oferował atrakcję w ramach programu Airbnb Doświadczenia. Dotyczyła ona degustacji kuchni łódzkiej. Żadna z ofert udostępnianych na wynajem nie była związana z programem Airbnb Plus. Ponadto, żaden z gospodarzy Airbnb nie umożliwiał płatności za pomocą bonu turystycznego.

Podsumowując, zastosowanie rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb z wykorzystaniem AKO umożliwiło dotarcie do każdej oferty, jak i pozwoliło określić strukturę rodzajową oferty Airbnb w obu badanych miastach. Zarówno w Krakowie, jak i Łodzi dominującym rodzajem przestrzeni mieszkalnej był cały dom/mieszkanie. Odsetek pokoi prywatnych był wyższy w Łodzi. Pokoje dzielone i hotelowe stanowiły niewielki odsetek ofert w obu miastach.

Rozkład przestrzenny ofert platformy według rodzajów udostępnianych obiektów został przedstawiony za pomocą centroidów (inaczej określanych jako środki ciężkości). Środki ciężkości niemal wszystkich rodzajów obiektów w obu miastach były umieszczone w ich centralnych częściach – w Krakowie w Dzielnicy I, a w Łodzi w strefie wielkomiejskiej. Różnicę odnotowano jedynie w położeniu środka ciężkości pokoi dzielonych, który w Krakowie znajdował się poza historyczną częścią – w Dzielnicy XIII, ale jak już powiedziano, znaczenie tej formy zakwaterowania w ogólnej ofercie Airbnb jest marginalne.

W analizie zaprezentowano także stosunkowo nieliczne w polskich obiektach tak zwane usługi dodatkowe – oferowane w ramach programu Airbnb Plus oraz programu Airbnb Doświadczenia. Jako czasowe udogodnienie potraktowano także możliwość realizacji płatności za pomocą bonu turystycznego. Usługi te były obecne jedynie w marginalnym odsetku ofert w Krakowie.

8.2. Struktura gospodarzy udostępniających oferty na platformie Airbnb w badanych miastach

W tym podrozdziale przedstawiona została struktura gospodarzy udostępniających na wynajem przestrzeń mieszkalną przez portal Airbnb w badanych miastach. Do czasu prowadzenia badań platforma Airbnb nie określiła precyzyjnie zasad dotyczących zakładania kont przez gospodarzy oraz liczby wynajmowanych ofert.

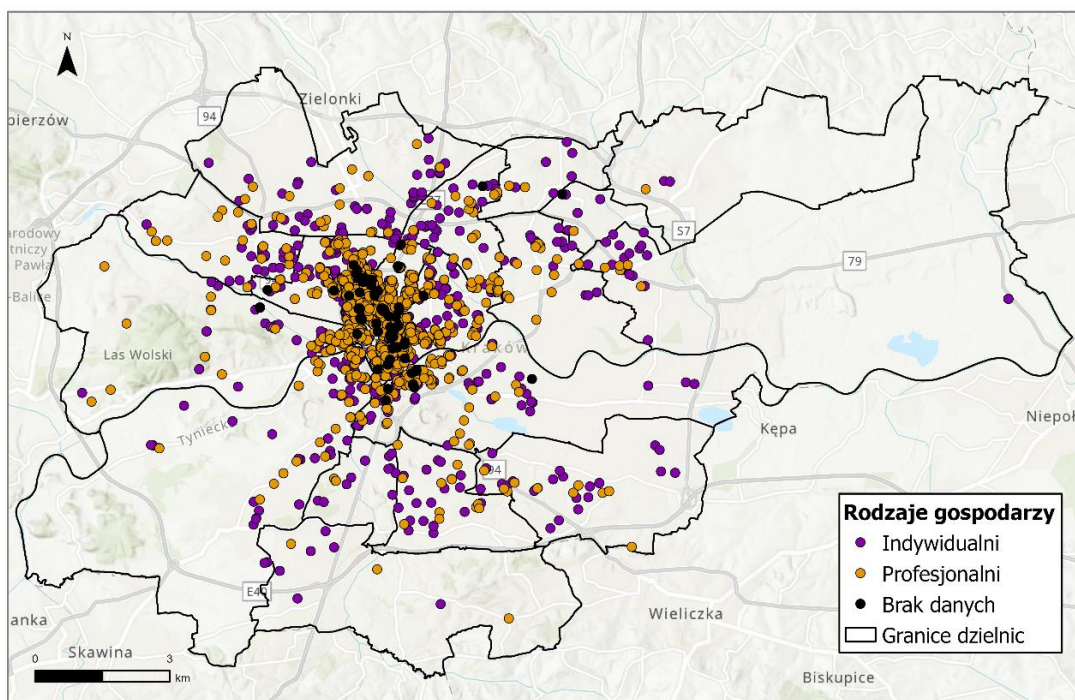
Oznacza to, że można wynajmować przestrzeń mieszkalną pojedynczo lub tworzyć konta grupowe, które obsługuje większa liczba osób. Dodatkowo, platforma pozwala udostępniać jednostki mieszkalne nie tylko osobom fizycznym, ale również firmom.

Kraków

W Krakowie, wśród 5200 ofert, które zbadano za pomocą AKO zidentyfikowano 1354 gospodarzy wynajmujących przestrzeń mieszkalne. Wyniki wskazują, że 55% z nich zarządzało jedną ofertą. 30% gospodarzy udostępniało od 2 do 4 ofert, co dziesiąty od 5 do 14 ofert, a 5% po ponad 15. Rekordzista udostępniał na wynajem 149 ofert.

Na podstawie zebranych danych stwierdzono, że w Krakowie 91,5% kont należało do osób fizycznych. Mniej niż 5% (4,4%) było kontami firm, a 4,1% kontami grupowymi. Nazwa (imię, imiona lub tzw. nick) jednego gospodarza nie pozwalała na określenie czy jest to firma czy osoba fizyczna. Dlatego też identyfikację oparto na udostępnionych przez gospodarzy informacjach – nazwie firmy (imieniu/imionach) oraz fotografiach.

Od 2022 roku gospodarzom wynajmującym obiekty na platformie zalecono zadeklarowanie czy działają jako gospodarze indywidualni czy profesjonalni. Badania wykazały, że w Krakowie blisko 60% wynajmujących zadeklarowała się jako gospodarze indywidualni, a ponad 37% jako profesjonalni (rys. 42). Jednakże wskazanie takiej informacji w czasie prowadzenia badań nie było obowiązkowe, dlatego też 2,7% gospodarzy nie umieściło w swoim profilu tej informacji. Pogłębiona analiza pozwoliła określić, że wśród podmiotów, które nie zadeklarowały rodzaju działalności znalazły się firmy.



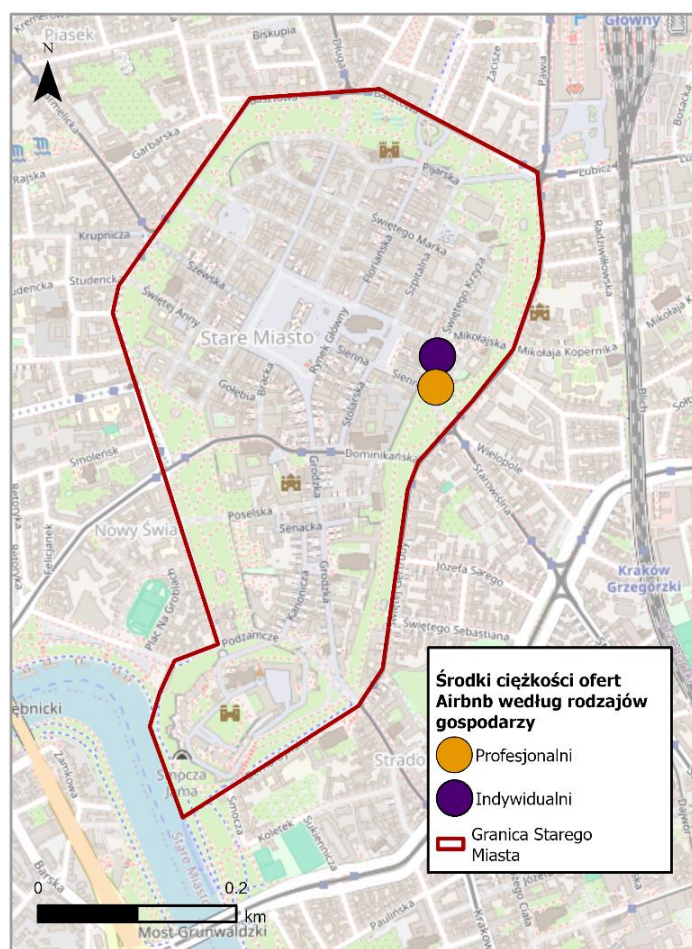
Rys. 42. Rodzaje gospodarzy udostępniających przestrzeń mieszkalną przez platformę Airbnb w Krakowie (stan na koniec 2022 r.)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Gospodarze, którzy deklarowali się jako profesjonalni mogli dodać dane swojej firmy w profilu Airbnb. Z tej możliwości skorzystało jedynie 36,3% z nich. Wśród informacji, które można było umieścić były nazwa i adres firmy, dane kontaktowe, prawny reprezentant oraz numer w rejestrze handlowym. W badaniach stwierdzono, że najczęściej wpisywano numer telefonu firmy lub adres strony internetowej.

W literaturze wielu badaczy wskazuje, że w centrach miast swoje obiekty częściej udostępniają gospodarze profesjonalni, a gospodarze nieprofesjonalni (indywidualni) oferują na wynajem przestrzeń na obszarach peryferyjnych (Bei, 2025; Cocola-Gant i in., 2021). Do podobnych wniosków doszedł K. Gyódi (2024), którego badania pokazały, że oferty profesjonalnych gospodarzy koncentrują się w centralnych obszarach turystycznych i centrach biznesowych, tak jak hotele, natomiast oferty gospodarzy nieprofesjonalnych zlokalizowane są w dzielnicach mieszkalnych i są uzupełnieniem bazy hotelowej. Przeprowadzona pogłębiona analiza w Krakowie nie do końca potwierdza taką zależność. Co prawda, aż 75% ofert zlokalizowanych w Dzielnicy I było zarządzanych przez gospodarzy profesjonalnych, jednakże poza dzielnicą centralną, niecałe 40% ofert udostępniano na wynajem przez gospodarzy indywidualnych.

Aby porównać rozkład przestrzenny ofert Airbnb zarządzanych przez gospodarzy profesjonalnych i indywidualnych dla każdej z tych grup ofert wyznaczono centroidy (rys. 43).



Rys. 43. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Krakowie według rodzajów gospodarzy (stan na koniec 2022 r.)

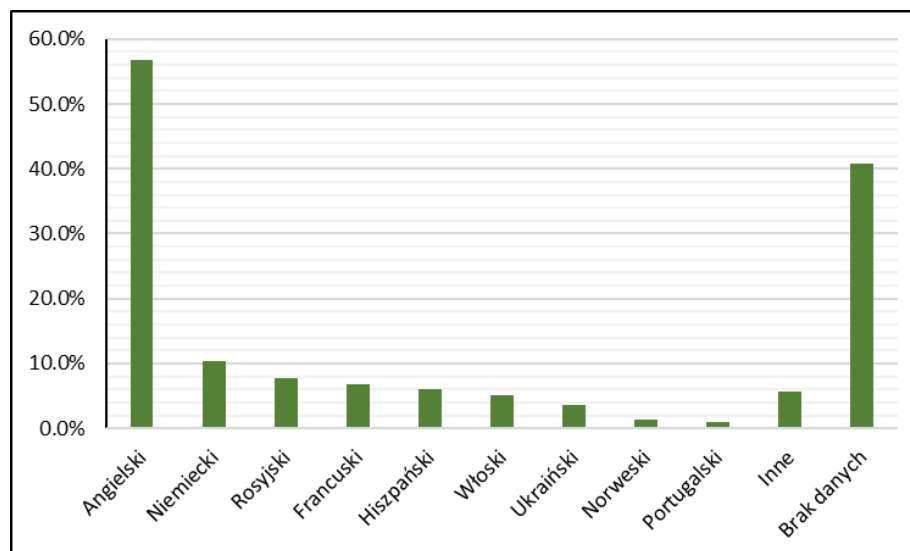
Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie OpenStreetMap

Zarówno centroidy ofert udostępnianych przez gospodarzy indywidualnych, jak i profesjonalnych znajdowały się na obszarze Starego Miasta, w bardzo bliskiej odległości od siebie, tuż przy wschodniej części Plant, 230 metrów na wschód od Rynku. Oznacza to, że w Krakowie nie można było jednoznacznie stwierdzić, że gospodarze profesjonalni wynajmowali przestrzeń mieszkalną głównie w centralnej części miasta, a nieprofesjonalni (indywidualni) na peryferiach i w dzielnicach mieszkaniowych. Gospodarze profesjonalni również wynajmowali obiekty poza centrum, w dzielnicach mieszkaniowych i obszarach peryferyjnych.

Szczegółowe badanie oferty pokazało zarazem, że zadeklarowany rodzaj gospodarza nie zawsze był zgodny ze stanem rzeczywistym. W pogłębionych badaniach stwierdzono, że istnieje grupa osób, która deklarowała się jako gospodarze indywidualni, jednak ich oferty faktycznie należały do firm. W niektórych przypadkach te same obiekty wynajmowane były przez różne osoby. Ponadto, zaobserwowano, że kilku gospodarzy indywidualnych udostępniało oferty zarejestrowanego obiektu noclegowego – aparthotelu lub pensjonatu. Jak zauważa C. Adamiak (2021) Airbnb jest również wykorzystywane jako kanał dystrybucji przez hotele, pensjonaty i inne obiekty noclegowe. Zaobserwowane powyższe praktyki powodują, że prowadzenie badań nad Airbnb, a przede wszystkim gospodarzami platformy jest utrudnione. Jest to zarazem element wiedzy o funkcjonowaniu tej platformy, który jest trudny do uchwycenia w powszechnie stosowanym zautomatyzowanym gromadzeniu danych.

Istotną kwestią poruszaną w literaturze w kontekście platformy jest bezpieczeństwo użytkowników oraz wzajemne zaufanie (np. Yang i in., 2019; Walsh i in., 2020; Wang i in., 2020). Zarządzający platformą podejmują wiele działań, żeby wszyscy mieli pewność, że gospodarze oraz goście są tymi osobami, za które się podają. Dlatego wobec gospodarzy, współgospodarzy oraz gości, którzy dokonują rezerwacji, stosuje się procedurę weryfikacji tożsamości. Weryfikowane są dane osobowe (imię, nazwisko, adres zamieszkania) oraz kontaktowe (numer telefonu, adres email). W Krakowie, w badanej grupie ponad 85% gospodarzy zweryfikowało swoją tożsamość. Niemal wszystkim zweryfikowano numer telefonu, a 93,4% adres mailowy.

Kolejną cechą, która pozwala opisać gospodarzy jest zadeklarowana znajomość języków obcych, którymi się posługiwali. Dwoma najpopularniejszymi językami, którymi posługiwali się gospodarze Airbnb w Krakowie, były angielski (56,7%) oraz niemiecki (10,3%) (rys. 44).



Rys. 44. Odsetek gospodarzy deklarujących znajomość wybranych języków obcych w Krakowie (n=1354)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Znajomość języka rosyjskiego deklarowało 7,8% osób, języka francuskiego 6,7%, hiszpańskiego 6%, a włoskiego 5,1%. Języki obce, których znajomość zadeklarowała niewielka liczba osób (poniżej 1%) sklasyfikowano do kategorii inne. W tej kategorii znalazły się język czeski, szwedzki, niderlandzki, chiński, turecki, arabski, duński, hebrajski, grecki, koreański, bahasa indonesia, hindi, japoński, malajski, węgierski, białoruski, fiński, chorwacki oraz słoweński. Aż 41% gospodarzy nie zamieściło na platformie jakiegokolwiek informacji odnośnie znajomości języków.

Kolejną cechą różnicującą gospodarzy na platformie Airbnb jest wskaźnik ich aktywności oraz to, w jakim czasie odpowiadali na pytania oraz prośby o rezerwację. Wszystkie te informacje są zawarte na profilu każdego gospodarza. Wskaźnik aktywności to „wartość procentowa nowych pytań dotyczących pobytu i próśb o rezerwację, na które udało się gospodarzowi wysłać odpowiedzi w ciągu 24 godzin w minionych 30 dniach” (Airbnb, b.r.). Jego wartość ma wpływ na status „super gospodarza” oraz pozycję w wynikach wyszukiwania oferty. Czas odpowiedzi to „średnia ilość czasu, w jakim udało się gospodarzowi odpowiedzieć na nowe wiadomości otrzymane w minionych 30 dniach” (Airbnb, b.r.). W Krakowie wskaźnik odpowiedzi na poziomie 100% miało aż 72,4% gospodarzy. W przedziale 90-99% odpowiedzi miało zaledwie 5,6% wynajmujących. W przypadku cechy „czas odpowiedzi” najwięcej – niemal 70% gospodarzy odpowiadało w ciągu godziny. Aktywnością na poziomie 100% w ciągu

godziny wykazywało się blisko 63% gospodarzy. Wysoki wskaźnik aktywności oraz czas odpowiedzi u zdecydowanej większości gospodarzy może świadczyć o tym, że dla wielu z nich jest to podstawowe lub jedno z podstawowych źródeł dochodu, a także o tym, że chcą zdobyć jak największą liczbę nowych rezerwacji, dlatego reagują tak szybko.

Wśród cech wyróżniających gospodarzy jest posiadanie statusu „super gospodarza”. Profile wynajmujących z takim statusem są specjalnie oznaczone, ich oferty są lepiej pozycjonowane, a przez to bardziej widoczne na stronie. Status super gospodarza zyskuje się, gdy gospodarz otrzymuje pozytywne recenzje, reaguje szybko na potrzeby gości i unika anulowania rezerwacji. W Krakowie 41% wynajmujących posiadało status super gospodarza.

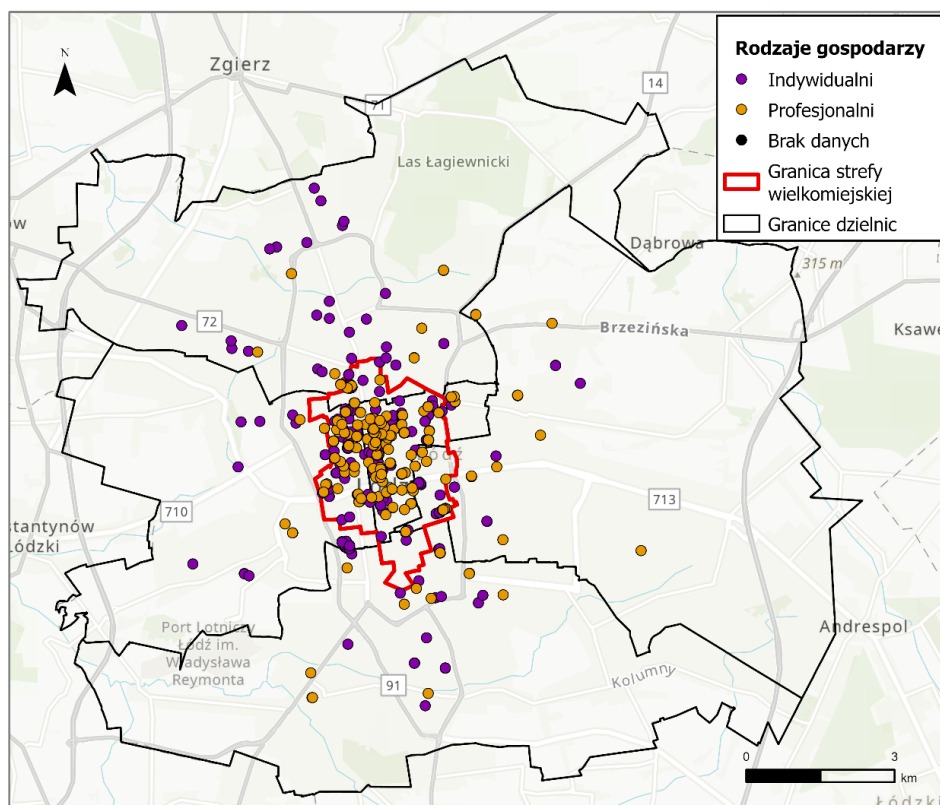
Na platformie Airbnb poza rolą gospodarza można pełnić również funkcję współgospodarza. Współgospodarz może wspierać udostępniającego ofertę w zarządzaniu nią, odpowiadaniu na pytania, wysyłaniu gościom wiadomości oraz zajmowaniu się przyjezdnymi. Najczęściej taką funkcję pełni członek rodziny, zaufany znajomy, sąsiad lub osoba, która została do tego zatrudniona. W Krakowie zaledwie 18,7% wynajmujących miało współgospodarza. Wydaje się, że z pomocy współgospodarzy korzystają osoby, które zarządzają wieloma ofertami i nie są w stanie samodzielnie o nie zadbać lub gospodarze, którzy na co dzień mieszkają w innym mieście lub kraju.

Łódź

W Łodzi, w świetle materiału zebranego za pomocą AKO w 2022 roku zidentyfikowano 210 gospodarzy, którzy w sumie udostępniali 822 oferty. Wyniki pokazały, że 52% wynajmujących zarządzało jedną ofertą, 29% udostępniało od 2 do 4 ofert, 14% od 5 do 14 ofert, a 6% gospodarzy po więcej niż piętnaście ofert. Rekordzista udostępniał 41 ofert.

Wśród ogółu gospodarzy 91% to osoby fizyczne, 7,1% to firmy, a 1,9% to konta grupowe, tworzone przez więcej niż jedną osobę. W Łodzi, podobnie jak w Krakowie, identyfikację oparto również na informacjach udostępnionych przez gospodarzy – nazwa (imię lub nick) oraz fotografia, przy czym nie było możliwości weryfikacji prawdziwości tych danych.

Zgodnie z deklaracjami, 59% wynajmujących to gospodarze indywidualni, 39% profesjonalni (rys. 45).



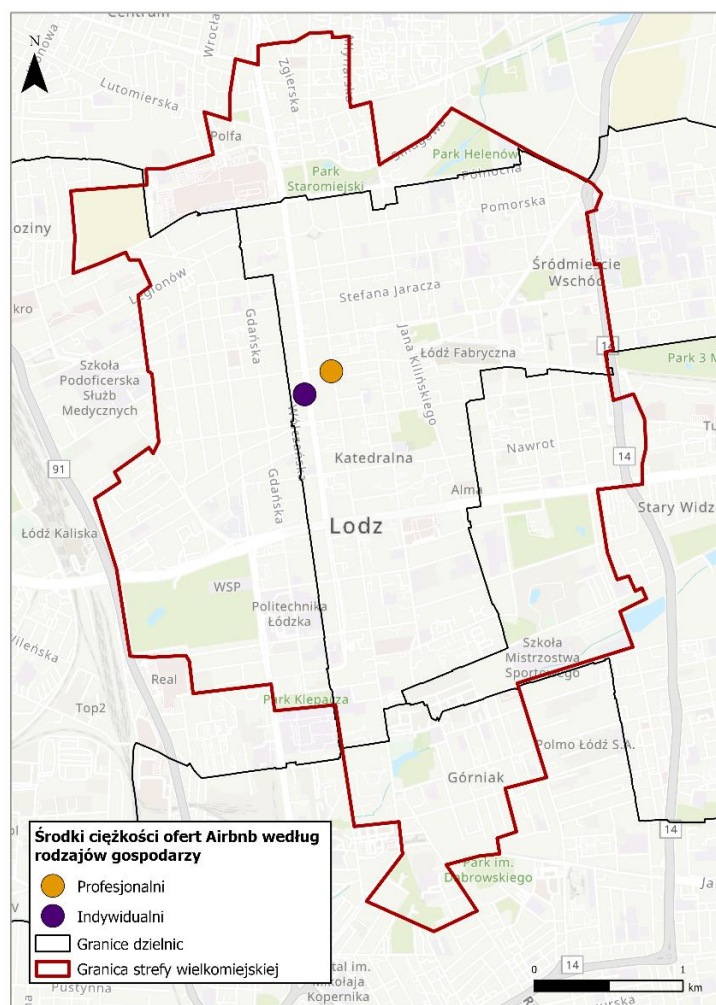
Rys. 45. Rodzaje gospodarzy udostępniających przestrzeń mieszkalną poprzez platformę Airbnb w Łodzi (stan na koniec 2022 r.)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Jak już wspomniano, taka deklaracja nie jest obowiązkowa, ale bardzo niewielka liczba wynajmujących nie umieściła jej w profilu. Co ciekawe, w Krakowie wśród gospodarzy, którzy nie zadeklarowali tej informacji znalazły się firmy. Natomiast w Łodzi były to głównie osoby fizyczne. Pogłębiona analiza wykazała, że udostępniały one na wynajem po jednej ofercie i nic nie wskazywało, żeby były reprezentantami lub pracownikami firm. Wśród gospodarzy profesjonalnych, tylko co piąty uzupełnił informacje o firmie. Najczęściej były to dane firmy oraz dane kontaktowe.

Pisząc o Krakowie, odwoływano się do badań innych autorów (np. Cocola-Gant i in., 2021, Gyódi, 2024), w których sugerowano, że gospodarze profesjonalni najczęściej wynajmują obiekty w centrach miast, natomiast gospodarze indywidualni (nie profesjonalni) udostępniają swoje przestrzenie w dzielnicach mieszkaniowych i na peryferiach. W Łodzi, w strefie wielkomiejskiej, odsetek ofert udostępnianych przez gospodarzy profesjonalnych i indywidualnych był do siebie zbliżony. Odnotowano

nieznaczną przewagą ofert gospodarzy profesjonalnych (52%). Jednakże poza strefą wielkomiejską więcej ofert (ponad 60%) udostępnianych było przez gospodarzy indywidualnych. W celu porównania rozkładu przestrzennego ofert Airbnb udostępnianych przez gospodarzy indywidualnych oraz profesjonalnych dla każdej z tych grup ofert wyznaczono centroidy (rys. 46).



Rys. 46. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Łodzi według rodzajów gospodarzy (stan na koniec 2022 r.)

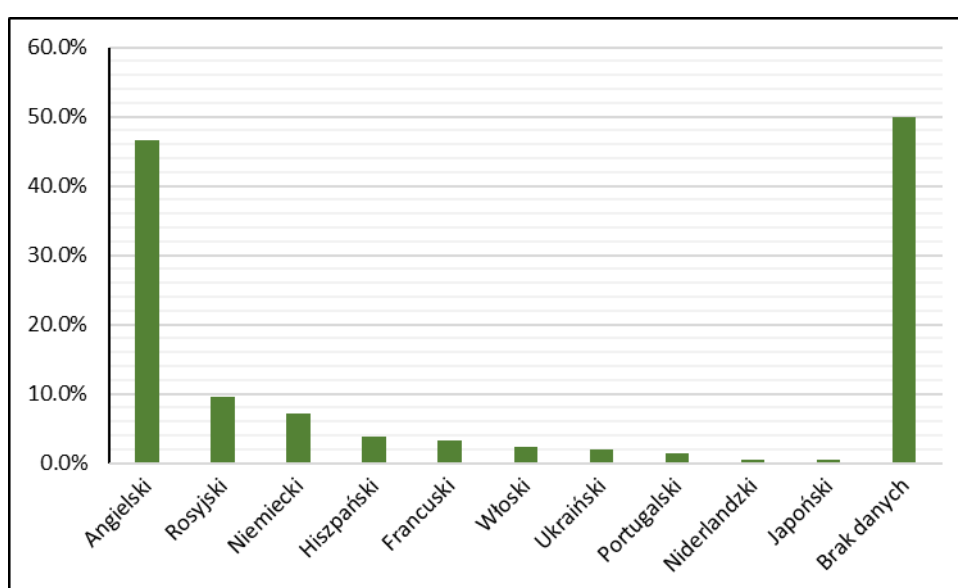
Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO, na podkładzie Esri, TomTom, OpenStreetMap

Środki ciężkości ofert Airbnb w Łodzi udostępnianych na platformie przez gospodarzy indywidualnych i profesjonalnych znajdowały się w swoim bliskim sąsiedztwie. Centroid ofert gospodarzy profesjonalnych zlokalizowany był przy ul. Piotrkowskiej, natomiast gospodarzy indywidualnych przy równoległej alei Kościuszki, która jest równocześnie granicą dzielnicy Śródmieście. Dzieli je ok. 230 metrów. Takie rozmieszczenie

centroidów świadczy o bardzo podobnym rozmieszczeniu przestrzennym ofert udostępnianych przez oba rodzaje gospodarzy.

W kwestii bezpieczeństwa użytkowników platformy, stwierdzono, że w Łodzi prawie 73% gospodarzy miało zweryfikowaną tożsamość. Wszyscy gospodarze zweryfikowali numery telefonów, a 90% adres email.

Liczba języków obcych, którymi posługiwali się gospodarze w Łodzi, nie była tak duża jak w Krakowie (rys. 47). Wydaje się, że wynika to ze zdecydowanie mniejszej liczby gospodarzy oraz innego profilu turystów odwiedzających Łódź.



Rys. 47. Odsetek gospodarzy deklarujących znajomość wybranych języków obcych w Łodzi (n=210)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AKO

Najpopularniejszym językiem był angielski (46,7%) oraz rosyjski (9,5%). Ponadto 7,1% wynajmujących zadeklarowało znajomość języka niemieckiego, 3,8% hiszpańskiego, a 3,3% francuskiego. Najmniej gospodarzy zadeklarowało posługiwanie się językiem japońskim oraz niderlandzkim (po 0,5%). Aż połowa wynajmujących nie zadeklarowała w swoim profilu znajomości żadnego języka obcego.

Kolejną cechą charakteryzującą gospodarzy na platformie jest wskaźnik ich aktywności oraz to, w jakim czasie odpowiadają na pytania oraz prośby o rezerwację. Wskaźnik odpowiedzi na poziomie 100% w Łodzi miało 70,5% gospodarzy. Tylko 9% wynajmujących miało wskaźnik w przedziale 90-99%. Wskaźnik poniżej 50% miało zaledwie 2% gospodarzy. Wydaje się mieć to związek z rosnącą popularnością platformy

w Łodzi. W przypadku czasu odpowiedzi, najwięcej, aż 74,3% wynajmujących odpowiadało na wiadomości w ciągu godziny. Aktywność na poziomie 100% w ciągu godziny miało niemal 65% gospodarzy.

Z informacji o gospodarzach można również dowiedzieć się czy wynajmujący jest „super gospodarzem”. W Łodzi taki status miało 36,7% gospodarzy. Niemal 15% wynajmujących miało do pomocy współgospodarzy. Pogłębiona analiza wykazała, że współgospodarze pomagali w zarządzaniu innymi obiektami, ale sami również udostępniali na wynajem swoje przestrzenie mieszkalne.

Opracowanie i zastosowanie własnej metody badawczej oraz autorskiego narzędzia, dzięki którym możliwe było dotarcie do każdej oferty, pozwoliło zaobserwować w Łodzi pewne praktyki, które nie byłyby możliwe do odnotowania przy zastosowaniu techniki *web scraping*. Stwierdzono mianowicie, że w mieście jest grupa kilku z pozoru niezwiązanych ze sobą osób, mających wschodnio brzmiące imiona i deklarujących się jako gospodarze indywidualni. Po bliższej analizie, okazało się, że udostępniają oni na wynajem te same apartamenty, z podobnymi nazwami ofert, takimi samymi (z błędami językowymi) opisami oraz przede wszystkim zdjęciami. Jeden z komentarzy na profilu gospodarza potwierdził te przypuszczenia „Polina nie jest prawdziwą osobą, to firma”, (oryginalna pisownia: „*Polina is not a real person, it's a company...*”). Głębsza analiza pozwoliła ustalić, że są to osoby związane z białoruską firmą. Poza wynajmem przestrzeni mieszkalnych w Łodzi, zajmują się również wynajmem STR w Warszawie. W warunkach Łodzi jest to o tyle istotna kwestia, gdyż pięciu takich gospodarzy razem udostępniało aż 22,4% całej oferty Airbnb w Łodzi.

Co ciekawe, podobny sposób działania w Madrycie zaobserwowali J. Gil i J. Sequera (2022). Okazało się, że jeden z gospodarzy („Claudia”) nie był osobą fizyczną, ani właścicielem udostępnianego na wynajem pokoju. Badania autorów wykazały, że jest to pseudonim, którego używa międzynarodowa firma zarządzająca wieloma apartamentami przeznaczonymi na wynajem krótkoterminowy. Wydaje się, że może to być nowy sposób działania firm w celu obejścia przepisów oraz uniknięcia podatków. Jednak jest to trudne do uchwycenia, ponieważ wymaga wiedzy o funkcjonowaniu platformy oraz pogłębionej analizy ofert. Zbadanie takich kwestii wydaje się być mało możliwe, ponieważ powszechnie używane sposoby pozyskiwania danych techniką *web scraping* raczej nie wychwycą tego zjawiska.

Podsumowując, rozszerzona kwerenda oferty Airbnb z wykorzystaniem AKO pozwoliła określić, że struktura gospodarzy w obu badanych miastach była podobna. Największą różniącą kwestią była liczba wynajmujących – w Krakowie 1354, w Łodzi 210. W obu miastach ponad połowa gospodarzy udostępniała pojedynczą ofertę (w Krakowie 55%, w Łodzi 52%). Proporcje gospodarzy profesjonalnych i indywidualnych były bardzo zbliżone. W Krakowie i w Łodzi było po blisko 60% gospodarzy indywidualnych, natomiast gospodarzy profesjonalnych odpowiednio 37,5% i 39% w obu miastach.

W Krakowie, jak i w Łodzi nie zauważono znaczącej zależności między rodzajem gospodarzy a rozmieszczeniem udostępnianych przez nich ofert. W centrach obu miast zlokalizowane były zarówno oferty gospodarzy profesjonalnych (w większości), ale również indywidualnych. Poza centralną dzielnicą w Krakowie 60% ofert było również udostępnianych przez gospodarzy profesjonalnych. Natomiast w Łodzi poza strefą wielkomiejską takich ofert było nieco ponad 36%. W obu miastach centroidy ofert Airbnb udostępnianych przez gospodarzy indywidualnych, jak i profesjonalnych zlokalizowane były, w dzielnicach centralnych (na Starym Mieście w Krakowie i w strefie wielkomiejskiej w Łodzi) i w bardzo bliskiej odległości od siebie.

Analizie poddano również inne cechy opisujące gospodarzy. W Krakowie nieco powyżej 85% gospodarzy miało zweryfikowaną tożsamość, natomiast w Łodzi ten odsetek był mniejszy i wynosił blisko 73%. Liczba języków obcych, którymi posługiwali się gospodarze w Łodzi była mniejsza i nie tak zróżnicowana jak w Krakowie. W obu miastach największy odsetek gospodarzy deklarował znajomość języka angielskiego.

Pozostałe cechy charakteryzujące gospodarzy w badanych miastach, takie jak wskaźnik odpowiedzi oraz czas jej udzielania, status „super gospodarza” czy odsetek wynajmujących posiadających współgospodarza były na zbliżonym poziomie.

Pogłębiona analiza pozwoliła również wskazać, że gospodarze stosują różne praktyki, często utrudniające badania, jak udostępnianie jednego obiektu w postaci kilku lub nawet kilkudziesięciu ofert czy podawanie nieprawdziwych informacji na profilu (np. deklarowany rodzaj gospodarza). Jednakże, jak zauważyła A. Mermet (2021), należy pamiętać, że dane pobrane z profili gospodarzy na platformie Airbnb mają charakter deklaracyjny i dlatego mogą być czasami nieaktualne lub niedokładne.

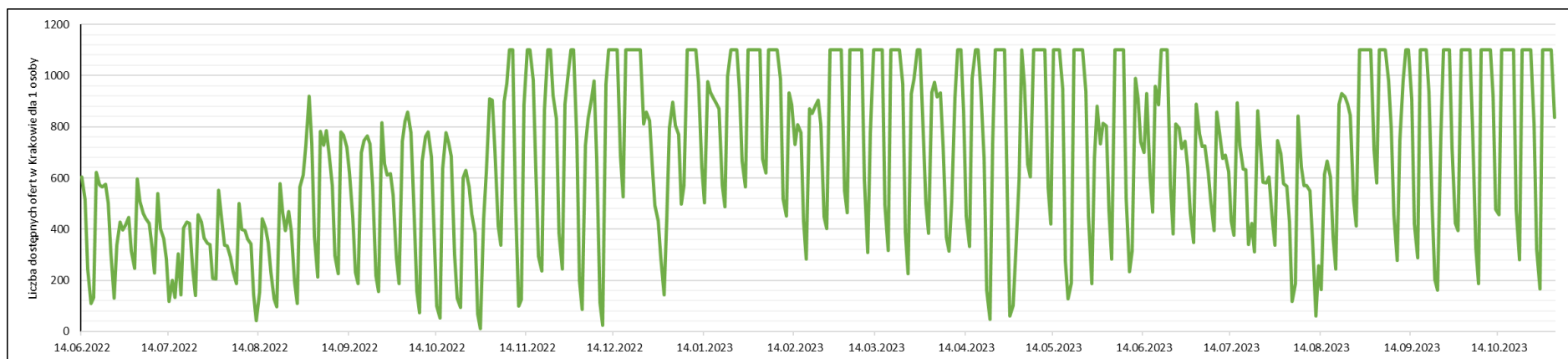
9. Wpływ wydarzeń na wykorzystanie oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi

W rozdziale przedstawiono wyniki analizy wykorzystania oferty platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi. Dla uzyskania materiału źródłowego w tej części pracy przeprowadzono autorski pomiar dziennej wielkości oferty dostępnej (PWO) w portalu Airbnb dla jednej i dwóch osób w okresie od połowy czerwca 2022 roku do końca października 2023 roku. Celem tego pomiaru było określenie prawidłowości w wykorzystaniu ofert platformy, uwzględniających jej sezonowość i rytm tygodniowy, a także określenie wpływu, jaki na jej wykorzystanie mają wydarzenia o zasięgu krajowym i międzynarodowym odbywające się w badanych miastach. Aby to określić, każdego dnia przez prawie szesnaście miesięcy sprawdzano liczbę aktualnie dostępnych ofert, które były możliwe do wynajęcia tego dnia przez jedną lub dwie osoby. Uzyskane wyniki pozwoliły na weryfikację czwartej hipotezy badawczej sformułowanej we wstępie pracy.

Jednym z ograniczeń w wykonywaniu takiego pomiaru było to, że Airbnb nie wyświetla dokładnej liczby ofert, jaka jest dostępna na dany dzień, w przypadku, gdy jest ich więcej niż 1000. W tej analizie skupiano się jednak na największym wykorzystaniu wielkości oferty, czyli najmniejszej liczbie dostępnych ofert, więc utrudnienie to nie wpłynęło na wyniki badań.

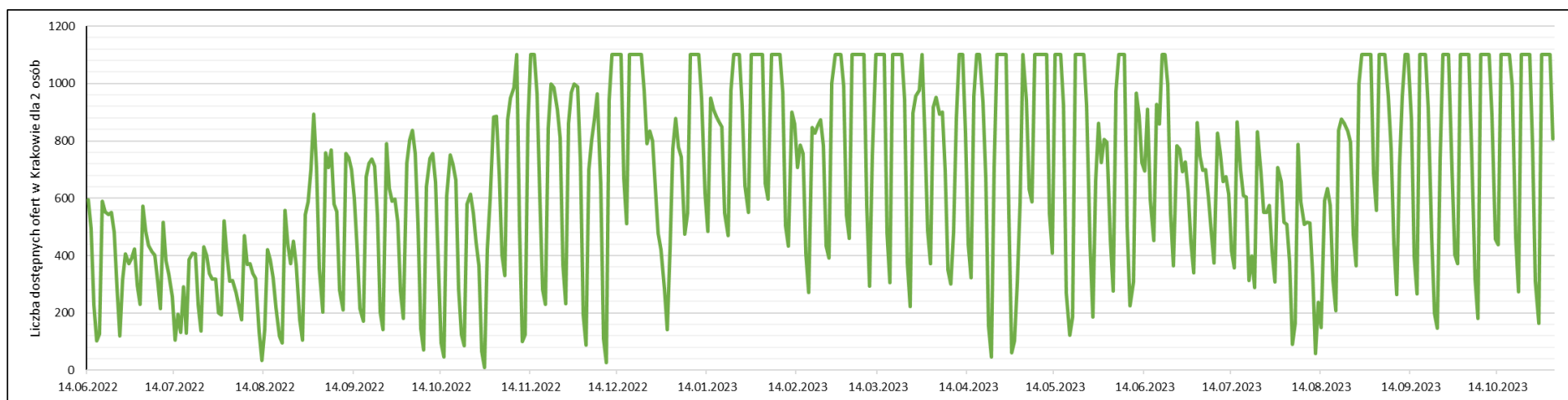
Kraków

Przeprowadzony w Krakowie pomiar dziennej wielkości oferty (PWO) dostępnej na stronie Airbnb dla jednej i dwóch osób pozwolił zauważyć, że największe wykorzystanie platformy w tym mieście notuje się w okresie weekendów (od piątku do niedzieli) (rys. 48, 49). Najmniej dostępnych ofert na wynajem było dostępnych zwłaszcza w piątki i soboty. W niedziele ich liczba już się zwiększała. Większą popularnością cieszył się okres letni, zwłaszcza miesiące wakacyjne (lipiec i sierpień) oraz tzw. długie weekendy związane z terminami świąt oraz dniami ustawowo wolnymi w Polsce od pracy. W robocze dni tygodnia (od poniedziałku do czwartku) liczba dostępnych ofert zazwyczaj była wysoka, co oznaczało, że korzystanie z platformy miało mniejszą intensywność. Zauważalne było to szczególnie na początku tygodnia, czyli w poniedziałki i wtorki.



Rys. 48. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Krakowie dla jednej osoby¹¹

Źródło: Opracowania własne na podstawie PWO



Rys. 49. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Krakowie dla dwóch osób

Źródło: Opracowania własne na podstawie PWO

¹¹ W przypadku, gdy ofert dostępnych na wynajem było więcej niż 1000, na stronie Airbnb nie pokazywano szczegółowej liczby, tylko widniała informacja „powyżej 1000”

Wykonywanie pomiaru przez długi okres uwidoczniło pewne prawidłowości. Potwierdziło, że w badanym okresie największe wykorzystanie oferty (najmniej dostępnych ofert na stronie) związane było z odbywającymi się w Krakowie wydarzeniami, szczególnie o charakterze kulturalno-rozrywkowym oraz w mniejszym stopniu sportowym.

W badaniu zidentyfikowano wszystkie daty dzienne, kiedy liczba dostępnych ofert na stronie spadła poniżej 100, co oznaczało, że wykorzystanie platformy sięgało ponad 99%. Ponadto, wskazano wydarzenia, jakie się wtedy odbywały w mieście (tab. 13).

Tab. 13. Dni, w których liczba ofert dla jednej i dwóch osób dostępnych na stronie Airbnb w Krakowie była mniejsza niż 100.

Liczba ofert dla 2 osób dostępnych na stronie Airbnb	Wydarzenia, które odbywały się w tym czasie	Dzień tygodnia	Data
10	Międzynarodowe Targi Książki, Koncert Backstreet Boys, Występ Kabaretu Smile, Koncert O.S.T.R. (28.10)	sobota	29.10.2022
26	Jarmark Świąteczny na Rynku Głównym, Świąteczna ciężarówka Coca-Coli, Koncert Ralpha Kamińskiego, Krakowski Festiwal Górski, Mistrzostwa Świata FIM SuperEnduro	sobota	10.12.2022
33	Długi weekend sierpniowy, Kraków Athletics Unlimited Games	sobota	13.08.2022
46	Koncert Happysad, Festiwal 7xGospel, Mini mini Kraków Run, Cracovia Półmaraton Królewski (16.10), Unsound Festival	sobota	15.10.2022
46	20. Cracovia Maraton	sobota	22.04.2023
58	Długi weekend sierpniowy, Koncert Kraków Golden Concerts	sobota	12.08.2023
60	Długi weekend majowy, Mastercard Off Camera 2023	sobota	29.04.2023
65	Koncert O.S.T.R., Międzynarodowe Targi Książki	piątek	28.10.2022
71	Koncert Alana Walker'a, States of Mind Festival	sobota	08.10.2022
85	Koncert Muzyki Filmowej Wojciecha Kilara, 31. Międzynarodowy Turniej Zapaśniczy Memoriał im. Władysława Bajorka, Koncert Natalii Przybysz	sobota	22.10.2022
88	Visual Concert – Koncert Muzyki Filmowej I Epickiej, Koncert Sorry Boys, Jarmark Bożonarodzeniowy (m.in. odśpiewanie choinki na Rynku), Koncert Pidżama Porno	sobota	03.12.2022
91	Męskie Granie 2023, Koncert Depeche Mode	piątek	04.08.2023
95	XIX Memoriał Huberta Jerzego Wagnera, Kraków Live Festival	sobota	20.08.2022
95	Koncert Peja/Slums Attack, Unsound Festival	piątek	14.10.2022

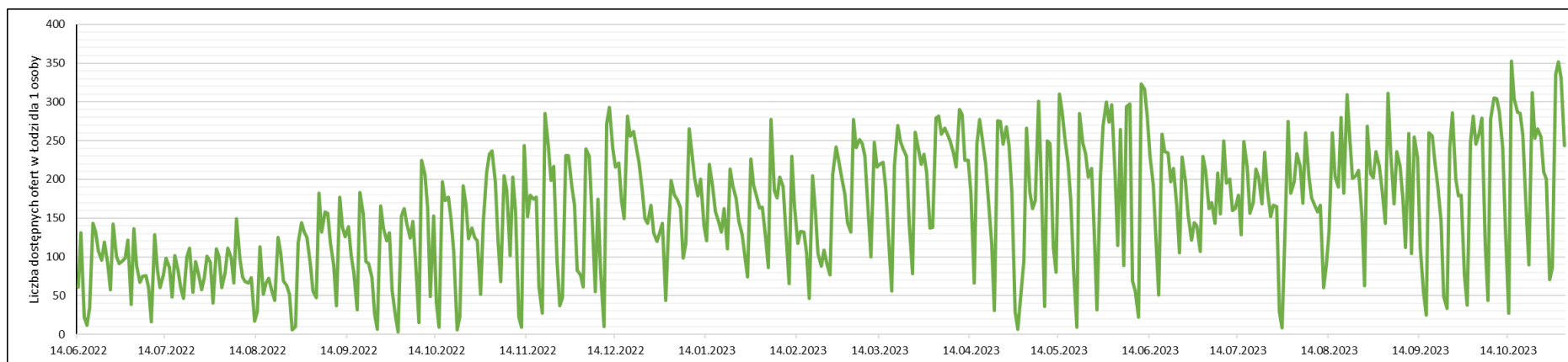
Źródło: Opracowanie własne na podstawie PWO

Największe wykorzystanie oferty w Krakowie w badanym okresie miało miejsce w sobotę 29 października 2022 roku. Był to weekend podczas którego w Międzynarodowym Centrum Targowo-Kongresowym EXPO Kraków odbywały się Międzynarodowe Targi Książki. Jest to organizowane od niemal trzydziestu lat, jedno z największych w Polsce wydarzeń dla branży wydawniczo-księgarskiej. Tego samego dnia, w hali widowiskowo-sportowej TAURON Arena odbył się koncert amerykańskiego zespołu Backstreet Boys, a na scenie Nowohuckiego Centrum Kultury występował Kabaret Smile. Natomiast dzień wcześniej (28.10) w Centrum Kongresowym, w ramach trasy koncertowej śpiewał polski raper O.S.T.R.

Łódź

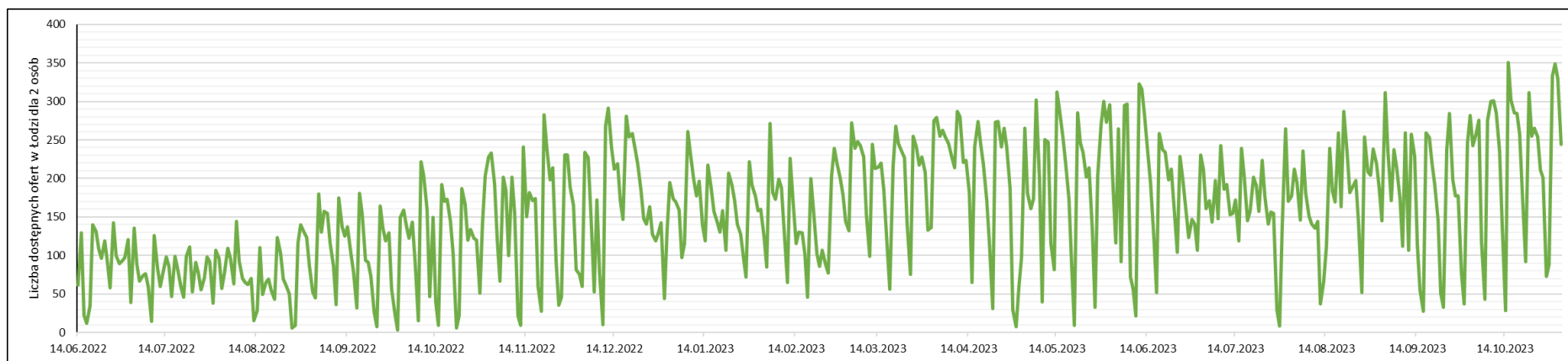
Pomiar dziennej wielkości oferty dostępnej w portalu Airbnb dla jednej i dwóch osób przeprowadzony przy użyciu tej samej metody (PWO) w Łodzi wykazał, że największe wykorzystanie platformy, podobnie jak w Krakowie, miało miejsce w okresie weekendów, w miesiącach letnich (głównie w wakacje) oraz tzw. długich weekendów (w szczególności majowy weekend, czerwcowy weekend, sierpniowy weekend oraz listopadowy weekend). W powszednie dni tygodnia (szczególnie od poniedziałku do środy) wykorzystanie platformy było mniejsze (rys. 50, 51).

Ponadto, co nie jest zaskoczeniem, podobnie jak w Krakowie, w Łodzi największe wykorzystanie oferty odnotowano podczas wydarzeń kulturalno-rozrywkowych, ale i sportowych, o zasięgu krajowym i międzynarodowym. Z powodu znacząco mniejszej ogólnej liczby ofert Airbnb w badanych miastach, w Łodzi zdecydowano się wskazać dni, w których liczba dostępnych ofert spadła poniżej 20 (tab. 14).



Rys. 50. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Łodzi dla jednej osoby

Źródło: Opracowania własne na podstawie PWO



Rys. 51. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Łodzi dla dwóch osób

Źródło: Opracowania własne na podstawie PWO

Najmniej dostępnych ofert na wynajem (zaledwie 3) oznaczające prawie pełne wykorzystanie platformy, nastąpiło w Łodzi w sobotę 1 października 2022 roku. Tego dnia w hali sportowo-widowiskowej Sport Arena odbywały się trzy mecze grupowe w ramach Mistrzostw Świata w Piłce Siatkowej Kobiet 2022. W Ogrodach Geyera przy ulicy Piotrkowskiej występował raper Mata. W Atlas Arenie koncert zagrał zespół Dżem. Natomiast stadion żużlowy Moto Arena był miejscem samochodowego konkursu Drift Masters European Championship.

Tab. 14. Dni, w których liczba ofert dla 2 osób dostępnych na stronie Airbnb w Łodzi była mniejsza niż 100.

Liczba dostępnych ofert na stronie Airbnb dla 2 osób	Wydarzenia, które się wtedy odbywały	Dzień tygodnia	Data
3	Mistrzostwa Świata w Piłce Siatkowej Kobiet, Koncert Maty, Koncert Dżemu, Drift Masters European Championship	sobota	01.10.2022
6	Fame MMA	piątek	26.08.2022
6	Koncert The Cure, Festiwal Great September	piątek	21.10.2022
7	Light Move Festiwal, Międzynarodowy Festiwal Komiksu i Gier	sobota	24.09.2022
7	Długi weekend majowy, Koncert Avril Lavigne	niedziela	30.04.2023
8	Obchody 600-lecia Łodzi, Łódź Summer Festiwal	sobota	29.07.2023
9	Letnisko 2022: Koncert Tymka, 11.Bieg Fabrykanta, 5. Bieg Grohmana, Trainport Games	sobota	27.08.2022
9	Please, Stand-up!, Koncert Pidżama Porno	sobota	15.10.2022
9	Długi weekend listopadowy, Koncert Hardwell	sobota	12.11.2022
9	Fame MMA, XXXV i XXXVI Międzynarodowa Wystawa Kotów, Urodziny Manufaktury	sobota	20.05.2023
10	HIGH League 5	sobota	10.12.2022
12	Długi weekend czerwcowy, Mistrzostwa Polski w Squashu, Koncert Kasi Kowalskiej	piątek	17.06.2022
14	Koncert Il Volo, Letnisko 2022: Koncert Bokka	sobota	09.07.2022
15	Długi weekend sierpniowy, Letnie Brzmienie: Koncert Kuby Badacha, Letnisko 2022: Koncert Happysad	sobota	13.08.2022
15	Mistrzostwa Świata w Piłce Siatkowej Kobiet	sobota	08.10.2022

Źródło: Opracowanie własne na podstawie PWO

Podsumowując, prowadzony przez prawie szesnaście miesięcy (od połowy czerwca 2022 do końca października 2023 r.) pomiar dziennej wielkości oferty dostępnej na stronie Airbnb

(PWO) dla jednej i dwóch osób pozwolił wykazać, że wykorzystanie oferty, zarówno w Krakowie jak i Łodzi, wiąże się z wydarzeniami, szczególnie tymi, które odbywają się w piątki i soboty. W obu miastach istotną rolę odgrywały koncerty polskich i zagranicznych wykonawców. Poza tym, w Krakowie najmniej dostępnych ofert na wynajem było w czasie wydarzeń kulturalno-rozrywkowych, do których należały festiwale (muzyczne, filmowe). Natomiast w Łodzi były to wydarzenia sportowe związane z siatkówką i sztukami walki, a także wydarzenia organizowane przez władze miasta i lokalnych interesariuszy (np. Light Move Festival, Łódź Summer Festiwal, urodziny Manufaktury). Ponadto, duże wykorzystanie oferty w obu miastach miało miejsce w czasie tzw. długich weekendów, głównie w letniej porze roku, w maju, czerwcu i sierpniu.

Uchwycona tym pomiarem została dotychczas niezbadana i nieokreślona relacja. Najważniejszą determinantą wykorzystania oferty są wydarzenia, szczególnie kulturalno-rozrywkowe oraz sportowe. Zostało to zasygnalizowane wcześniej przez R. Pawlusińskiego (2017, s. 185), który stwierdził, że „Airbnb zrodziło się jako próba wykorzystania luki podażowej, która pojawia się okresowo w dużych miastach w związku z odbywającymi się w nich masowymi wydarzeniami i rosnącym gwałtownie krótkookresowym zapotrzebowaniem na usługi noclegowe”. Przeprowadzone analizy pokazały, że w przypadku Krakowa i Łodzi mechanizm ten ma nadal moc wyjaśniającą.

10. Podsumowanie

W rozprawie doktorskiej przedstawiono genezę, rozwój, strukturę, przestrzenne rozmieszczenie oraz szczegółową charakterystykę zjawiska krótkoterminowego najmu turystycznego oferowanego przez platformę Airbnb w polskich miastach na przykładzie Krakowa i Łodzi. Inspiracją do podjęcia badań nad tym zjawiskiem była duża dynamika rozwoju platform najmu krótkoterminowego w ostatnich latach, w tym szczególności platformy Airbnb, która zaledwie kilka lat po uruchomieniu w 2008 roku, stała się wiodącą firmą w tym sektorze usług. Znaczący wpływ działalności Airbnb na społeczne, przestrzenne i ekonomiczne aspekty funkcjonowania miast oraz na turystykę miejską zidentyfikowany w literaturze i badaniach empirycznych oraz wciąż niewielka liczba opracowań dotyczących tego zjawiska w polskich miastach sprawiły, że temat ten uznano za ważny i aktualny.

Praca składa się z dwóch części: teoretycznej oraz badawczo-analitycznej. W pracy przejęto osiem celów poznawczych (o charakterze deskryptywnym i wyjaśniającym) oraz cel metodyczny i aplikacyjny. Sformułowano cztery hipotezy badawcze, które zostały potwierdzone w toku przeprowadzonych badań. W pracy wykorzystano metody ilościowe i jakościowe, do których należały:

- metoda *desk research* obejmująca kwerendy literatury, danych statystycznych, danych z opublikowanych w serwisie AirDNA oraz uzupełniającą kwerendę prasy lokalnej,
- własne metody i narzędzia badawcze opracowane na użytek niniejszej pracy: autorska kwerenda ofert (AKO) oraz dzienny pomiar wielkości oferty (PWO), które wykorzystano do gromadzenia danych pierwotnych pozyskanych z zasobów platformy Airbnb poprzez dotarcie do pojedynczych ofert.

Biorąc pod uwagę, że omawiane zjawisko najszerzej opisane jest w literaturze anglojęzycznej i wiele terminów używanych w jego analizie nie ma polskich odpowiedników, skonstruowano słownik pojęć, które stosowano w pracy.

Aby zrealizować pierwszy z przyjętych celów poznawczych przeprowadzono szeroki przegląd literatury, który pozwolił scharakteryzować turystyczny najem krótkoterminowy realizowany za pośrednictwem platformy Airbnb. Ponieważ jest to zjawisko interdyscyplinarne, badane w wielu kontekstach, uporządkowano i pogrupowano literaturę dotyczącą problemu badawczego według poruszonych w niej zagadnień. Analiza pokazała, że

początkowo traktowano Airbnb jako przełomową innowację technologiczną w turystyce, jako przykład gospodarki współdzielenia oraz wskazywano korzyści, które przynosi zarówno użytkownikom, jak i mieszkańcom. Szybki i niekontrolowany rozwój platformy, profesjonalizacja gospodarzy, ekspansja jej ofert do obszarów i dzielnic nieturystycznych oraz pierwsze symptomy nasycenia miast turystyką sprawiły, że zaczęto dostrzegać negatywne oddziaływanie Airbnb na przestrzeń miasta, mieszkańców, turystykę miejską, a także na branżę hotelową i rynek mieszkaniowy. Wskazywano jej działalność jako przyczynę pojawiania się w miastach wielu negatywnych zjawisk, do których należą *overtourism*, finansjalizacja mieszkalnictwa oraz gentryfikacja turystyczna.

Duży wpływ Airbnb na wiele dziedzin życia w miastach sprawił, że w kolejnym etapie rozpoczęto dyskusję o ograniczeniu działalności platformy i potrzebie regulacji prawnych dotyczących jej funkcjonowania na poziomie lokalnym, krajowym i europejskim. Jednak, jak pokazała analiza literatury, działania te miały charakter doraźnych interwencji na poziomie lokalnym, szczególnie w miastach najbardziej dotkniętych presją turystyki miejskiej. Wprowadzano je także na poziomie krajowym, szczególnie w krajach zachodniej i południowej Europy z dużym ruchem turystycznym, co często jednak nie przynosiło oczekiwanych rezultatów. Pierwsze regulacje działalności platform na poziomie Unii Europejskiej przyjęto dopiero w 2021 roku.

Drugim celem poznawczym było określenie skali i dynamiki rozwoju badanego zjawiska w polskich miastach oraz określenie faz jego rozwoju. Do realizacji tego celu posłużyła kwerenda danych ze strony AirDNA, która polegała na śledzeniu aktywnych ofert wynajmu w osiemnastu największych polskich miastach, w okresie od stycznia 2019 roku do czerwca 2023 w ujęciu kwartalnym. W wyniku analizy stwierdzono, że największa liczba ofert w tym okresie udostępniona była w Warszawie i Krakowie, a nieco niższa, ale również wysoka w stosunku do liczby ludności, w Gdańsku. Druga grupa miast obejmowała Wrocław, Poznań, Łódź i Katowice, w których rozwój zjawiska miał znacznie mniejszą skalę. W pozostałych jedenastu miastach wojewódzkich skala zjawiska była niewielka. Ponadto, analizie poddano dane z czterech platform STR dotyczące nocy spędzonych w obiektach krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego publikowane przez EUROSTAT. Procedura ta pozwoliła wyodrębnić pięć faz rozwoju platformy Airbnb w polskich miastach: faza wstępna (do 2012 roku), faza pierwszego wzrostu (lata 2012 – 2019), faza nasycenia/konsolidacji (koniec 2019 r., początek 2020 roku), faza regresu (od marca 2020 r. do III kw. 2021 r.) i faza ponownego ożywienia (od końca 2021

r do momentu zakończenia badań – końca II kw. 2023). Obie te analizy pozwoliły stwierdzić, że zjawisko turystycznego najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platformy Airbnb w największych polskich miastach, zostało zakłócone w okresie pandemii COVID-19, szczególnie w tych miastach, w których miało najwyższy poziom (Kraków oraz Warszawa), jednak w okresie popandemicznym nastąpił ich szybki wzrost i powrót na ścieżkę rozwoju. Ustalenia te pozwoliły potwierdzić pierwszą hipotezę.

Do realizacji kolejnego celu pracy 4 do 5, czyli określenia wielkości oferty platformy najmu krótkoterminowego Airbnb i dynamiki jej rozwoju oraz przestrzennego rozmieszczenia w Krakowie i Łodzi, a także celu 8, czyli identyfikacji podobieństw w dynamice rozwoju, rozmieszczeniu oferty najmu krótkoterminowego Airbnb w badanych miastach przeprowadzono rozszerzoną kwerendę zasobów Airbnb z wykorzystaniem autorskiego narzędzia badawczego (AKO). W badaniach stwierdzono, że mimo znaczących różnic w skali zjawiska - Krakowie zidentyfikowano ponad 5200 ofert, a w Łodzi sześciokrotnie mniej oraz momentem pojawienia się pierwszych ofert - Krakowie pierwsze oferty pojawiły się w 2009 roku, a w Łodzi w 2012, w obu miastach zjawisko rozwijało się dynamicznie. W pierwszym okresie liczba ofert intensywnie wzrastała, w okresie pandemii nastąpiło zmniejszenie tempa rozwoju, ale ich liczba nie spadła, a po pandemii tempo to znów przyspieszyło.

Analiza szczegółowej lokalizacji ofert zidentyfikowanych przy użyciu tej metody pozwoliła zaobserwować, te same prawidłowości w ich rozmieszczeniu przestrzennym. Od początku rozwoju zjawiska odnotowano jego silną koncentrację w centralnych dzielnicach. W Krakowie, w historycznej Dzielnicy I Stare Miasto, w szczególności w obszarze ograniczonym Plantami, w Łodzi natomiast w strefie wielkomiejskiej w bezpośrednim sąsiedztwie głównej ulicy Piotrkowskiej, która pełni funkcje centrum miasta. Przeprowadzone analizy wykazały także, że choć zasięg zjawiska w przestrzeni obu miast stale się rozszerza, to wciąż pozostaje ono skoncentrowane w centrum i tylko nieznacznie przesuwają się w Krakowie w kierunku wschodnim i południowym a w Łodzi w zachodnim i północnym. W obu miastach oferty Airbnb zlokalizowane są we wszystkich dzielnicach, jednak podobnie jak w niektórych miastach zachodnich (Gil, Sequera, 2022), widoczna jest znaczna dysproporcja w rozmieszczeniu ofert Airbnb między centrum, a odległymi dzielnicami mieszkalnymi i innymi obszarami peryferyjnymi.

W toku analiz wykazano także koncentrację ofert Airbnb w niewielkiej odległości od obszarów i obiektów o największej atrakcyjności turystycznej oraz głównych dworców

kolejowych. Biorąc jednak pod uwagę, że większość z nich zlokalizowana jest w centrach obu miast lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie oba te czynniki lokalizacyjne przyczyniają się do zwiększenia ich koncentracji w dzielnicach centralnych. Ustalenia te pozwoliły zweryfikować drugą hipotezę przyjętą w pracy, zgodnie z którą przestrzenne rozmieszczenie pomimo znacznych różnic w wielkości, wykazuje podobieństwa w obu miastach.

Kolejny, szósty cel pracy, czyli określenie struktury oferty Airbnb (rodzaju obiektu, dodatkowych usług) oraz cech gospodarzy w Krakowie i Łodzi, zrealizowane zostały przy użyciu tej samej metody (AKO). Przeprowadzona analiza pokazała strukturę oferty w obu miastach wykazuje wiele podobieństw, choć różnicują ją detale. Dominującym typem przestrzeni mieszkalnej udostępnionej na platformie, w obu miastach, jest cały dom/mieszkanie, choć w Łodzi jest nieznacznie więcej pokoi prywatnych. Cechą, która silniej różnicuje ofertę w badanych miastach jest dostęp do usług dodatkowych. W Krakowie ich katalog był znacznie szerszy i bardziej rozbudowany. Odnotowano tam również nieobecne w Łodzi oferty spełniające najwyższe standardy jakości należące do programu Airbnb Plus.

Analiza cech gospodarzy udostępniających przestrzeń mieszkalną pokazała, że ich struktura w obu miastach jest podobna. Jednym czynnikiem różnicującym, była ich liczba (w Krakowie była 6,5 krotnie większa niż w Łodzi). Ich profesjonalizacja (proporcja gospodarzy indywidualnych i profesjonalnych) była na zbliżonym poziomie. W obu miastach nie stwierdzono także zależności między rodzajem gospodarzy a lokalizacją udostępnianych przez nich ofert. Wniosek ten nie potwierdza danych z literatury, według których oferty profesjonalnych gospodarzy skoncentrowane są w centrum miast a gospodarze indywidualni częściej udostępniają przestrzeń mieszkalną w obszarach poza centrum. W obu miastach wynajmujący wykazywali także dużą aktywność, co pokazała m.in. szybkość reakcji na zapytania klientów. W efekcie tych ustaleń trzecia hipoteza, w której założono, że struktura oferty w obu miastach, pomimo różnic w jej wielkości, wykazuje podobieństwa pod względem rodzajów obiektów, oferowanych w nich usług dodatkowych oraz cech gospodarzy została potwierdzona częściowo.

Kolejnym celem pracy (cel siódmy) było określenie poziomu wykorzystania oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi oraz ustalenie czynników, które je determinują. Cel ten zrealizowano przy użyciu kolejnej metody skonstruowanej na użytek badań, jaką był autorski pomiar dziennej wielkości ofert (PWO), prowadzony przez codzienną ich rejestrację przez ponad półtora roku. Zebrane w ten sposób dane pozwoliły stwierdzić, że w obu miastach największe wykorzystanie

oferty następowało od piątku do niedzieli, czyli w okresie weekendów, w okresie letnim (zwłaszcza w wakacje), a także podczas tzw. długich weekendów. Relatywnie długi okres pomiaru pozwolił także zaobserwować, że największe wykorzystanie oferty, w obu miastach, odnotowana podczas wydarzeń o randze ponadlokalnej, w tym także międzynarodowej, odbywających się w piątki i soboty. W Krakowie najmniej ofert dostępnych na wynajem odnotowano w czasie wydarzeń kulturalno-rozrywkowych, do których należały głównie festiwale (muzyczne, filmowe). Natomiast w Łodzi były to wydarzenia sportowe związane z siatkówką i sztukami walki, a w dalszej kolejności koncerty muzyczne. Tym samym potwierdzono czwartą hipotezę przyjętą w pracy, zgodnie z którą wykorzystanie oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi, pomimo znacznych różnic w jej wielkości, wykazuje te same prawidłowości, do których należą sezonowość, rytm tygodniowy i uzależnienie od wydarzeń o zasięgu ponadlokalnym odbywających się w mieście. Jest to prawidłowość obserwowana także w przypadku tradycyjnej bazy noclegowej. Jednak wniosek ten pozwala na stwierdzenie, że oferta Airbnb mimo, że stanowi konkurencję dla sektora hotelarskiego, to w okresach zwiększonego zapotrzebowania pełni względem niego funkcję komplementarną.

Ostatni z celów poznawczych, cel ósmy, jakim była identyfikacja podobieństw i różnic w wielkości, dynamice rozwoju, strukturze, przestrzennym rozmieszczeniu i wykorzystaniu oferty najmu krótkoterminowego Airbnb w Krakowie i Łodzi został w pełni zrealizowany poprzez porównanie wyników uzyskanych w toku szczegółowych analiz każdego z tych zagadnień.

Celem metodycznym pracy było zaproponowanie autorskich metod badawczych wraz z określeniem ich zalet i wad oraz możliwości ich wykorzystania w gromadzeniu tego typu danych (w monitorowaniu zjawiska). Opracowanie tych metod było wynikiem świadomej rezygnacji z zastosowania techniki *web scraping*. Wartością zaproponowanej metody rozszerzonej kwerendy ofert (AKO) była możliwość sięgnięcia do pierwotnych danych, czyli pojedynczych ofert, dzięki czemu można było je szczegółowo scharakteryzować oraz określić ich lokalizację. Było to niezwykle ważne, ponieważ jak powiedziano w wstępie, Airbnb nie umieszcza adresów ofert na stronie, co uniemożliwia analizę ich przestrzennego rozmieszczenia. Drugą autorską metodą był pomiar dziennej wielkości oferty dostępnej w portalu Airbnb (PWO), dzięki któremu zbadano wykorzystanie oferty w Krakowie i Łodzi. Tym pomiarem uchwycono czynniki decydujące o poziomie wykorzystania ofert w okresie przyjętym do badań, przyjmując, że był on na tyle długi, że nic nie zniekształciło uzyskanych

wyników. Wadą obu metod była ich pracochłonność oraz konieczność poświęcenia dłuższej ilości czasu na dokonanie pomiaru (w przypadku metody AKO trwało to cały rok 2022, natomiast PWO ponad półtora roku). Należy także pamiętać, że w określaniu liczby ofert dostępnych każdego dnia, istnieje ograniczenie, ponieważ w miastach z dużym wolumenem (powyżej 1000 ofert), na stronie Airbnb nie wyświetla się dokładna ich liczba dostępna w danym dniu. Uznano jednak, że zastosowanie tych metod było jedyną drogą do realizacji celów przyjętych w niniejszej pracy.

Ostatni z celów pracy miał charakter aplikacyjny. Było nim dostarczenie szczegółowej wiedzy na temat działalności platformy najmu krótkoterminowego Airbnb, która może być wykorzystana przez władze badanych miast do minimalizacji negatywnych skutków tego zjawiska. Cel ten został zrealizowany ponieważ materiał zgromadzony w pracy jest wiarygodny poprzez dotarcie do danych pierwotnych, nie przetworzonych a ponadto niedostępnych w żadnych rejestrach. Dlatego też praca dostarcza informacji, które mogą posłużyć do sformułowania rekomendacji w polityce miejskiej (polityce turystycznej) prowadzonej przez władze miast. Jest to ważne szczególnie w miastach gdzie rozwój Airbnb charakteryzuje się tak dużym nasileniem, że generuje problemy w miastach.

Bibliografia

- Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb supply in European cities. *Annals of Tourism Research*, 71, 67–71. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2018.02.008>
- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 1–19. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>
- Adamiak, C. (2020). Peer-to-peer accommodation in destination life cycle: the case of Nordic countries. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 20(3), 212–226. <https://doi.org/10.1080/15022250.2020.1775116>
- Adamiak, C. (2021). Changes in the global Airbnb offer during the COVID-19 pandemic. *Oikonomics*, 15, 1–11. <https://doi.org/10.7238/o.n15.2107>
- Adamiak, C. (2022). Najem krótkoterminowy w Polsce w czasie pandemii COVID-19. *Czasopismo Geograficzne*, 93, 9–32. <https://doi.org/10.12657/czageo-93-01>
- Adamiak, C. (2023). COVID-resistant domestic short-term rentals in Europe. *European Journal of Tourism Research*, 35, 3511. <https://doi.org/10.54055/ejtr.v35i.3166>
- Adamiak, C., Szyda, B., Dubownik, A., García-Álvarez, D. (2019). Airbnb offer in Spain-Spatial analysis of the pattern and determinants of its distribution. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 8(3). <https://doi.org/10.3390/ijgi8030155>
- Aguilera, T., Artioli, F., Colomb, C. (2021). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*, 53(7), 1689–1712. <https://doi.org/10.1177/0308518X19862286>
- Akbar, Y. H., Tracogna, A. (2018). The sharing economy and the future of the hotel industry: Transaction cost theory and platform economics. *International Journal of Hospitality Management*, 71, 91–101. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.12.004>
- Alsudais, A. (2021). Incorrect data in the widely used Inside Airbnb dataset. *Decision Support Systems*, 141, 113453. <https://doi.org/10.1016/j.dss.2020.113453>
- Andreu, L., Bigne, E., Amaro, S., Palomo, J. (2020). Airbnb research: an analysis in tourism and hospitality journals. In *International Journal of Culture, Tourism, and Hospitality Research* (Vol. 14, Issue 1, pp. 2–20). Emerald Group Holdings Ltd. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-06-2019-0113>

- Arias-Sans, A., Quaglieri-Domínguez, A. (2016). Unravelling airbnb: Urban perspectives from Barcelona. In A. P. Russo & G. Richards (Eds.), *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place* (pp. 209–228). Channel View Publications. <https://doi.org/10.21832/9781845415709-015>
- Ashworth, G. J., Tunbridge, J. E. (2000). The tourist-historic city: Retrospect and prospect of managing the heritage city (1st ed.). Pergamon.
- Aversa, J., Rice, M. (2023). Available Short Term Rental Data: The Need for More Spatial Research. *Papers in Applied Geography*, 9(4), 359–372. <https://doi.org/10.1080/23754931.2023.2201836>
- Ayoub, K., Breuillé, M. L., Grivault, C., Le Gallo, J. (2020). Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. *International Regional Science Review*, 43(1–2), 76–104. <https://doi.org/10.1177/0160017618821428>
- Badziak, K. (2009). Zarys dziejów Łodzi do 1918 roku. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 27-61). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Banai, R. (2020). Pandemic and the planning of resilient cities and regions. *Cities*, 106, 102929. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102929>
- Bang Nong, N., Ha, V. H. T. (2021). Impact of Covid-19 on Airbnb: evidence from Vietnam. *Journal of Sustainable Finance & Investment*, 1–14. <https://doi.org/10.1080/20430795.2021.1894544>
- Barron, K., Kung, E., Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23–47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>
- Bednarowska, Z. (2015). Desk research - wykorzystanie potencjału danych zastanych w prowadzeniu badań marketingowych i społecznych. *Marketing i Rynek*, 7, 18–26.
- Bei, G. (2025). The spatial effect of short-term rental regulations: The comparison between Barcelona and Paris. *Cities*, 158. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105603>
- Bei, G., Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 101. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>
- Belarmino, A., Ozdemir, O., Dogru, T. (2021). Always local?: Examining the relationship between peer-to-peer accommodations and restaurants. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 48, 289–300. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2021.07.003>

- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595–1600. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>
- Benítez-Aurioles, B. (2018). The role of distance in the peer-to-peer market for tourist accommodation. *Tourism Economics*, 24(3), 237–250. <https://doi.org/10.1177/1354816617726211>
- Benítez-Aurioles, B. (2019). Is Airbnb bad for hotels? *Current Issues in Tourism*, 1–4. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1646226>
- Benítez-Aurioles, B. (2021). Recent trends in the peer-to-peer market for tourist accommodation. *E-Review of Tourism Research*, 18(4), 478–494. <https://ertr-ojs-tamu.tdl.org/ertr/index.php/ertr/article/view/427>
- Bernt, M., Ogrodowczyk, A. (2025). POST-SOCIALIST GENTRIFICATIONS: Similar, but different. *International Journal of Urban and Regional Research*, 49(3), 531–551. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13321>
- Blal, I., Singal, M., Templin, J. (2018). Airbnb's effect on hotel sales growth. *International Journal of Hospitality Management*, 73, 85–92. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.02.006>
- Bojanowska, A. (2016). Sposoby rozwiązywania problemów zaniedbanych zasobów mieszkaniowych i potrzeb różnych pokoleń mieszkańców na przykładzie Łodzi. *Świat Nieruchomości*, 97, 37–40. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=442661>
- Borkowski, J., Grabiński, T., Seweryn, R., Mazanek, L. (2023). Ruch turystyczny w Krakowie w 2022 roku. Badanie ruchu turystycznego w Krakowie 2022 raport pełny, 4/2023, Kraków: Małopolska Organizacja Turystyczna.
- Borkowski, J., Grabiński, T., Seweryn, R., Mazanek, L. (2025). Ruch turystyczny w Krakowie w 2024 roku. Badanie ruchu turystycznego w Krakowie 2024 raport pełny, 3/2025, Kraków: Małopolska Organizacja Turystyczna.
- Boros, L., Dudás, G., Kovalcsik, T. (2020). The effects of COVID-19 on airbnb. *Hungarian Geographical Bulletin*, 69(4), 363–381. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.69.4.3>
- Boros, L., Dudás, G., Kovalcsik, T., Papp, S., Vida, G. (2018). Airbnb in Budapest: Analysing spatial patterns and room rates of hotels and peer-to-peer accommodations. *Geojournal of Tourism and Geosites*.
- Boros, L., Kovalcsik, T. (2021). A COVID-19-járvány hatása a budapesti Airbnb-piacra [Effects

- of the COVID-19 pandemic on the Airbnb market in Budapest]. *Területi Statisztika*, 61(3), 380–402. <https://doi.org/10.15196/TS610306>
- Brauckmann, S. (2017). City tourism and the sharing economy – potential effects of online peer-to-peer marketplaces on urban property markets. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), 114–126. <https://doi.org/10.1108/JTF-05-2017-0027>
- Bräutigam, R., Ludwig, C., Spengel, C. (2019). *STEUERLICHER REFORMBEDARF BEI SERVICE-PLATTFORMEN EINE ANALYSE ANHAND DES DEUTSCHEN AIRBNB-MARKTES*. Mannheim: ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung. <https://www.econstor.eu/handle/10419/267913>
- Bresciani, S., Ferraris, A., Santoro, G., Premazzi, K., Quaglia, R., Yahiaoui, D., Viglia, G. (2021). The seven lives of Airbnb. The role of accommodation types. *Annals of Tourism Research*, 88, 103170. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2021.103170>
- Buckle, C., Phibbs, P. (2021). Challenging the discourse around the impacts of airbnb through suburbs not cities: Lessons from australia and covid-19. *Critical Housing Analysis*, 8(1), 141–149. <https://doi.org/10.13060/23362839.2021.8.1.530>
- Bugalski, Ł. (2020). The undisrupted growth of the airbnb phenomenon between 2014–2020. The touristification of european cities before the covid-19 outbreak. *Sustainability (Switzerland)*, 12(23), 9841. <https://doi.org/10.3390/su12239841>
- Busch, C. (2019). Regulating Airbnb in Germany-status quo and future trends. *J. Eur. Consumer &Mkt. L.* https://heinonline.org/hol-cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.kluwer/jeucml0008§ion=11
- Cassell, M. K., Deutsch, A. M. (2023). Urban Challenges and the Gig Economy: How German Cities Cope with the Rise of Airbnb. *German Politics*, 32(2), 319–340. <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1719072>
- Celata, F., Capineri, C., Romano, A. (2020). A room with a (re)view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism. *Geoforum*, 112, 129–138. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.04.007>
- Cenni, I., Vázquez, C. (2021). Early adopters' responses to a virtual tourism product: Airbnb's online experiences. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research, ahead-of-p*(ahead-of-print). <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-12-2020-0289>
- Chang, H. H. (2020). Does the room sharing business model disrupt housing markets? Empirical evidence of Airbnb in Taiwan. *Journal of Housing Economics*, 49.

- <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2020.101706>
- Chen, G., Cheng, M., Edwards, D., Xu, L. (2021). COVID-19 pandemic exposes the vulnerability of the sharing economy: a novel accounting framework. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 1141–1158. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1868484>
- Cheng, M. (2023). Mobilize Airbnb support in times of humanitarian crisis. *Current Issues in Tourism*, 26(5), 701–707. <https://doi.org/10.1080/13683500.2022.2094755>
- Cheung, K. S., Yiu, C. Y. (2022). Touristification, Airbnb and the tourism-led rent gap: Evidence from a revealed preference approach. *Tourism Management*, 92, 104567. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2022.104567>
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3). <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Cocola-Gant, A. (2023). Place-based displacement: Touristification and neighborhood change. *Geoforum*, 138, 103665. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.103665>
- Cocola-Gant, A., Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A*, 53(7), 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L., Chamusca, P. (2021). Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspectives*, 40, 100879. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>
- Colomb, C., Moreira de Souza, T. (2021). Regulating short-term rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates. In *Property Research Trust*. <https://doi.org/10.52915/KKKD3578>
- Colomb, C., Novy, J. (2017). Protest and resistance in the tourist city. In *Protest and Resistance in the Tourist City*. Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9781315719306>
- Correia, R.M., Guerreiro, R., Brandão, F. (2021, September). Airbnb in Lisbon: A network kernel density estimation [prezentacja na konferencji Spatial Humanities 2021]. ResearchGate. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.36757.03041>
- Crowe, A. (2021). Short-term rentals and the residential housing system: Lessons from berlin. *Critical Housing Analysis*, 8(1), 129–140. <https://doi.org/10.13060/23362839.2021.8.1.529>
- Cudny, W. (2008). Rola prywatnych inwestorów w rewitalizacji terenów przemysłowych w Łodzi. *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego PTG*, 10, 379–385.

<https://yadda.icm.edu.pl/baztech/element/bwmeta1.element.baztech-21b79792-4b0b-4b56-9973-79210a7940f6>

- Cudny, W. (2012). Socio-economic changes in Lodz - The results of twenty years of system transformation. *Geograficky Casopis/Geographical Journal*, 64(1), 3–27.
https://www.academia.edu/download/36160338/Lodz_Geogr_Casopis.pdf
- Cudny, W. (2016). Festivalisation of Urban Spaces: Factors, Processes, and Effects. Springer, International Publishing.
- Cudny, W., Comunian, R., Wolaniuk, A. (2020). Arts and creativity: A business and branding strategy for Lodz as a neoliberal city. *Cities*, 100.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102659>
- Cudny, W., Rouba, R. (2011). The Role of Lodz Festivals in Promoting Adventure Tourism. *PJST*, 18(4), 264–268. <https://doi.org/10.2478/v10197-011-0021-7>
- Czernek, K., Wójcik, D. (2017). Gospodarka współdzielenia z perspektywy przedsiębiorców sektora turystycznego. *Handel Wewnętrzny*, 3(368), 66–76.
<https://www.cceol.com/search/article-detail?id=575159>
- Czerniak, A. (2024). The Impact of Ukrainian War Refugees on Rental Prices in Europe: A Panel Data Analysis. *Critical Housing Analysis*, 11(1), 1–14.
<https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.1.560>
- Dalir, S., Mahamadinov, A., Olya, H. G. T. (2021). Airbnb and taxation: Developing a seasonal tax system. *Tourism Economics*, 27(2), 365–378.
<https://doi.org/10.1177/1354816620904894>
- Dann, D., Teubner, T., Weinhardt, C. (2019). Poster child and guinea pig – insights from a structured literature review on Airbnb. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 31(1), 427–473. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-03-2018-0186>
- del Romero Renau, L. (2018). Touristification, Sharing Economies and the New Geography of Urban Conflicts. *Urban Science*, 2(4), 104. <https://doi.org/10.3390/urbansci2040104>
- Denzin, N. K. (2012). Triangulation 2.0*. *Journal of Mixed Methods Research*, 6(2), 80–88.
<https://doi.org/10.1177/1558689812437186>
- Derek, M. (2013). Turystyka poza utartym szlakiem-nowy model turystyki miejskiej. *Turystyka Kulturowa*, 9, 5–17. www.turystykakulturowa.org
- Derek, M., Dycht, K. (2018). Lokalizacja usług noclegowych w otoczeniu Rynku Starego Miasta w Warszawie. *Prace Geograficzne*, 152, 55–66.

<https://doi.org/10.4467/20833113pg.17.030.8253>

- Ding, K., Niu, Y., Choo, W. C. (2023). The evolution of Airbnb research: A systematic literature review using structural topic modeling. In *Heliyon* (Vol. 9, Issue 6, p. e17090). Elsevier. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e17090>
- Dogru, T., Hanks, L., Ozdemir, O., Kizildag, M., Ampountolas, A., Demirer, I. (2020). Does Airbnb have a homogenous impact? Examining Airbnb's effect on hotels with different organizational structures. *International Journal of Hospitality Management*, 86(102451), 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102451>
- Dolnicar, S., Zare, S. (2020). COVID19 and Airbnb – Disrupting the Disruptor. *Annals of Tourism Research*, 83, 102961. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102961>
- Domański, B. (2004). Krytyka pojęcia rozwoju a studia regionalne. *Studia Regionalne i Lokalne*, 2(16), 7–23. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=200752>
- Dredge, D., Gyimóthy, S. (2015). The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism Recreation Research*, 40(3), 286–302. <https://doi.org/10.1080/02508281.2015.1086076>
- Dudás, G., Vida, G., Kovalcsik, T., Boros, L. (2017). A socio-economic analysis of Airbnb in New York City. *Regional Statistics*, 7(1), 135–151. <https://doi.org/10.15196/rs07108>
- Dzieciuchowicz, J. (2009). Ludność Łodzi do 1918 roku. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 113-124). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Dzieciuchowicz, J. (2009a). Przemiany ludnościowe Łodzi na przełomie XX i XXI wieku. Prognoza demograficzna Łodzi. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 381-399). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Fainstein, S.S., Judd, D.R. (1999). Cities as places to play. W: D.R. Judd i S.S. Fainstein (red.), The tourist city (s. 261–272). Yale University Press.
- Falk, M. T., Yang, Y. (2021). Hotels benefit from stricter regulations on short-term rentals in European cities. *Tourism Economics*, 27(7), 1526–1539. <https://doi.org/10.1177/1354816620918769>
- Faracik, R. (2011). Walory kulturowe. W M: Mika (red.), Kraków jako ośrodek turystyczny (s. 99-126). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Faracik, R. (2013). Miasta historyczne Europy Środkowej: wspólne dziedzictwo a możliwości rozwoju turystyki na wybranych przykładach. *Kultura i Turystyka - Miejsca Spotkań*, 69–

83. <https://core.ac.uk/download/pdf/579974483.pdf>
- Faracik, R. (2017). Sandomierz–miasto historyczne jako ośrodek turystyki. *Turyzm/Tourism*, 27(2), 25–44. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=792841>
- Faracik, R., Kurek, Mirosław Mika, W., Pawlusiński, R. (2015). „Stare” i „nowe” wartości w turystyce miejskiej. Zarys problematyki. W: P. Trzepacz, J. Więclaw-Michniewska, A. Brzosko-Sermak, A. Kołoś (red.), *Miasto w badaniach geografów* (Vol. 1, pp. 121–133). IGiGP UJ. <https://ruj.uj.edu.pl/bitstreams/6b8a5cf5-9005-4866-a81e-a7d25aaeb83c/download>
- Farmaki, A., Kaniadakis, A. (2020). Power dynamics in peer-to-peer accommodation: Insights from Airbnb hosts. *International Journal of Hospitality Management*, 89. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102571>
- Farronato, C., Fradkin, A. (2018). The welfare effects of peer entry in the accommodation market: The case of Airbnb. In *NATIONAL BUREAU OF ECONOMIC RESEARCH*. <https://www.nber.org/papers/w24361>
- Freytag, T., Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), 443–460. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>
- Gabryjończyk, K., Gabryjończyk, P. (2021). Zmiany stopnia wykorzystania turystycznych obiektów noclegowych w okresie zwalczania pandemii COVID-19 w Polsce. *Turystyka i Rozwój Regionalny*, 15, 43–58. <https://doi.org/10.22630/tirr.2021.15.5>
- Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story: How Three Guys Disrupted an Industry, Made Billions of Dollars... and Plenty of Enemies*. <https://books.google.com/books?hl=pl&lr=&id=i7ORDQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT2&dq=the+airbnb+story+leigh+gallagher&ots=Q2M44T8fmb&sig=mCftfwxRiaCEBQIMfKO8uv2XR8c>
- Garay, L., Morales, S., Wilson, J. (2020). Tweeting the right to the city: digital protest and resistance surrounding the Airbnb effect. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 20(3), 246–267. <https://doi.org/10.1080/15022250.2020.1772867>
- García-Hernández, M., de la Calle-Vaquero, M., Yubero, C. (2017). Cultural heritage and urban tourism: Historic city centres under pressure. *Sustainability (Switzerland)*, 9(8), 1346. <https://doi.org/10.3390/su9081346>
- Gassmann, S. E., Nunkoo, R., Tiberius, V., Kraus, S. (2021). My home is your castle: forecasting the future of accommodation sharing. *International Journal of Contemporary Hospitality*

- Management*, 33(2), 467–489. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-06-2020-0596>
- Geissinger, A., Laurell, C., Öberg, C., Sandström, C. (2019). How sustainable is the sharing economy? On the sustainability connotations of sharing economy platforms. *Journal of Cleaner Production*, 206, 419–429. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.09.196>
- Geissinger, A., Laurell, C., Sandström, C. (2020). Digital Disruption beyond Uber and Airbnb—Tracking the long tail of the sharing economy. *Technological Forecasting and Social Change*, 155, 119323. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2018.06.012>
- Gerwe, O. (2021). The Covid-19 pandemic and the accommodation sharing sector: Effects and prospects for recovery. *Technological Forecasting and Social Change*, 167, 120733. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2021.120733>
- Gil, J., Sequera, J. (2022). The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3343–3362. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1757628>
- Goodwin, H. (2017). The Challenge of Overtourism. In *Responsible Tourism Partnership Working Paper* (Vol. 4). <https://www.millenniumdestinations.org/uploads/4/1/9/7/41979675/rtpwp4overtourism012017.pdf>
- Gorina, G. (2024). INTEGRAL ASSESSMENT OF TOURISM DEVELOPMENT IN ŁÓDŹ AND ŁÓDŹ VOIVODESHIP IN 2004–2021. *Індустрія Туризму і Гостинності в Центральній Та Східній Європі*, 11, 5–16. <https://doi.org/10.32782/tourismhospcee-11-1>
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Górka, Z. (2004). *Krakowska Dzielnica Staromiejska w Dobie Społeczno-ekonomicznych Przemian Polski na Przełomie XX i XXI Wieku: Użytkowanie Ziemi i Funkcje*. Kraków: Instytut Geografii Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Górka, Z. (2011). Zarys rozwoju urbanistycznego i przemian funkcjonalnych Krakowa w ciągu tysiąclecia. W M: Mika (red.), *Kraków jako ośrodek turystyczny* (s. 87-97). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Grzeszczak, J. (2010). *Gentryfikacja osadnictwa: charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*. PAN IGiPZ. <https://doi.org/9788361590521>
- Gurran, N. (2018). Global Home-Sharing, Local Communities and the Airbnb Debate: A

- Planning Research Agenda. In *Planning Theory and Practice* (Vol. 19, Issue 2, pp. 298–304). Routledge. <https://doi.org/10.1080/14649357.2017.1383731>
- Gurran, N., Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- GUS. (2002). Statystyka Łodzi. Łódź: Urząd statystyczny w Łodzi
- GUS. (2004). Statystyka Łodzi. Łódź: Urząd statystyczny w Łodzi
- GUS. (2024a). Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej. Warszawa.
- GUS. (2024b). Statystyka Łodzi. Łódź: Urząd statystyczny w Łodzi
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Guttentag, D. (2017). Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues. In *Tourism on the Verge: Vol. Part F1058* (pp. 97–128). Springer Nature. https://doi.org/10.1007/978-3-319-51799-5_7
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(3), 233–263. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- Guttentag, D., Smith, S. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342–359. <https://doi.org/10.1177/0047287517696980>
- Gyodi, K. (2017). An Empirical Analysis on the Sharing Economy: The Case of Airbnb in Warsaw. *Institute of Economic Research Working Papers*, 33, 1–12. <https://www.econstor.eu/handle/10419/219856>
- Gyódi, K. (2017). Airbnb and the Hotel Industry in Warsaw: An Example of the Sharing Economy? *Central European Economic Journal*, 2(49), 23–34.

<https://doi.org/10.1515/ceej-2017-0007>

- Gyódi, K. (2019). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536–551. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.221>
- Gyódi, K. (2021). Airbnb and hotels during COVID-19: different strategies to survive. *International Journal of Culture, Tourism, and Hospitality Research*, 16, 168–192. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-09-2020-0221>
- Gyódi, K. (2024). The spatial patterns of Airbnb offers, hotels and attractions: are professional hosts taking over cities? *Current Issues in Tourism*, 27(17), 2757–2782. <https://doi.org/10.1080/13683500.2023.2239428>
- Gyódi, K., Mazur, J., Cocola-Gant, A. (2025). Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations. *Cities*, 162, 105915. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2025.105915>
- Gyódi, K., Nawaro, Ł. (2021). Determinants of Airbnb prices in European cities: A spatial econometrics approach. *Tourism Management*, 86. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2021.104319>
- Haywood, J., Mayock, P., Freitag, J., Owoo, K. A., Fiorilla, B. (2017). Airbnb & Hotel Performance. In *STR publication*. https://www.caioalfat.com.br/wp-content/uploads/2017/02/STR_AirbnbHotelPerformance.pdf
- Horn, K., Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>
- Hossain, M. (2020). Sharing economy: A comprehensive literature review. *International Journal of Hospitality Management*, 87(102470). <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0278431920300220>
- Hossain, M. (2021). The effect of the Covid-19 on sharing economy activities. *Journal of Cleaner Production*, 280, 124782. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.124782>
- Hu, M. R., Lee, A. D. (2020). Airbnb, COVID-19 Risk and Lockdowns: Global Evidence. *SSRN Electronic Journal*, 2, 1–70. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3589141>
- Ioannides, D., Rösler, M., van der Zee, E. (2019). Airbnb as an instigator of ‘tourism bubble’ expansion in Utrecht’s Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822–840. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505>
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J. (2011). Łódź u progu XXI wieku. *Studia Miejskie*, 4, 131–138.

<https://bibliotekanauki.pl/articles/1871076.pdf>

- Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J. (2021a). Łódź ciągle ziemią obiecaną? *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 34(6), 73–82. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.06.07>
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J. (2021b). Łódź: A multidimensional transition from an industrial center to a post-socialist city. In *Growth and Change in Post-socialist Cities of Central Europe* (pp. 178–194). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003039792-10>
- Jansen-Verbeke, M. (1998). Tourismification of historical cities. *Annals of Tourism Research*, 25(3), 739–742. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(98\)00015-2](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(98)00015-2)
- Jaremen, D. E., Nawrocka, E., Rapacz, A. (2017). Sharing economy - wyzwania społeczno-ekonomiczne dla lokalnej polityki turystycznej. Przypadek Barcelony. *Ekonomiczne Problemy Turystyki*, 37(1), 75–83. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=588007>
- Jaremen, D. E., Nawrocka, E., Żemła, M. (2020). Externalities of development of the sharing economy in tourism cities. In *International Journal of Tourism Cities* (Vol. 6, Issue 1, pp. 138–157). Emerald Group Holdings Ltd. <https://doi.org/10.1108/IJTC-05-2019-0068>
- Jaśkiewicz, A. (2017). Postrzeganie Szlaku Architektury Przemysłowej Łodzi przez mieszkańców miasta. Przykład partycypacji społecznej w badaniach nad turystyką. *Turyzm/Tourism*, 27(1), 7–17. <https://doi.org/10.18778/0867-5856.27.1.01>
- Jazdzewska, I. (2006). Zmiana położenia środka ciężkości miast i ludności miejskiej w Polsce w XX wieku. *Przegląd Geograficzny*, 78(4), 561–574. <https://doi.org/10.25504/FAIRSHARING.F53E74/>
- Jazdzewska, I. (2011). Zmiany gęstości ludności miejskiej w centralnej Polsce. Estymacja rozkładu gęstości zaludnienia z wykorzystaniem nieparametrycznych estymatorów jądrowych (kernel function). *Człowiek i Środowisko*, 35(3–4), 5–17. <https://agro.icm.edu.pl/agro/element/bwmeta1.element.agro-26ca9c1f-add3-40be-8ee3-9fdf57984a77>
- Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern “Sharing Economy”: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking? *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42(3), 557–575. https://heinonline.org/hol-cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.journals/hascq42§ion=22

- Jewtuchowicz, A., Suliborski, A. (2009a). Kształtowanie się funkcji gospodarczych Łodzi do 1918 roku. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 125-149). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Jewtuchowicz, A., Suliborski, A. (2009b). Gospodarka Łodzi na przełomie XX i XXI wieku. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 400-409). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Jiang, X., Ye, D., Li, K., Feng, R., Wu, Y., Yang, T. (2024). Built environment and airbnb spatial distribution in Hong Kong: A case study considering the spatial heterogeneity and multiscale effects. *Applied Geography*, 166. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2024.103262>
- Jiao, J., Bai, S. (2020). An empirical analysis of Airbnb listings in forty American cities. *Cities*, 99. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102618>
- Kaczmarek, J., Liszewski, S., Włodarczyk, B. (2006). Strategie rozwoju turystyki w Łodzi. Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Kadi, J., Schneider, A., Seidl, R. (2020). Short-term rentals, housing markets and covid-19: Theoretical considerations and empirical evidence from four austrian cities. *Critical Housing Analysis*, 7(2), 47–57. <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.2.514>
- Kaźmierczyk, A. (2019). Issues of short-term rental in light of EU and Member States' regulations. *Problemy Współczesnego Prawa Międzynarodowego, Europejskiego i Porównawczego*, 17, 180–198. <https://ruj.uj.edu.pl/xmlui/handle/item/153127>
- Ki, D., Lee, S. (2019). Spatial Distribution and Location Characteristics of Airbnb in Seoul, Korea. *Sustainability* 2019, Vol. 11, Page 4108, 11(15), 4108. <https://doi.org/10.3390/SU11154108>
- Kim, J. H., Leung, T. C., Wagman, L. (2017). Can restricting property use be value enhancing? Evidence from short-term rental regulation. *Journals.Uchicago.Edu*, 60(2), 309–334. <https://doi.org/10.1086/694415>
- Kondracki, J. (2022). Geografia regionalna Polski Wyd. 3 uzup. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kosiura, M. (2021). *Mieszkania wynajmowane turystom wracają do gry?* InwestycjewKurortach.Pl. <https://inwestycjewkurortach.pl/okiem-eksperta,mieszkania-hotele-airbnb-przepisy-nowelizacja>

- Kossowski, J. (1986). Kraków. W: W. Kalinowski (red.), Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja. Miasta historyczne. Tom 1 (s. 215-236). Warszawa: Arkady.
- Kostynets, V., Kostynets, I., Olshanska, O. (2021). Pent-up demand's realization in the hospitality sector in the context of COVID-19. *Journal of International Studies*, 14(1), 89–102. <https://doi.org/10.14254/2071-8330.2021/14-1/6>
- Koter, M. (2002). Łódź i okolice w I połowie XIX wieku. W: S. Liszewski (red.). Atlas miasta Łodzi, plansza IV. Łódź: Urząd Miasta Łodzi – Łódzki Ośrodek Geodezyjny.
- Koter, M. (2009a). Kształtowanie się tkanki miejskiej Łodzi do 1918 roku. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 62-112). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Koter, M. (2009b). Tkanka miejska Łodzi w latach 1918-1989. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 218-264). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Koter, M., Zawilski, P., Grabarczyk, T. (2002). Atlas Miasta Łodzi. Plansza III: Łódź w czasach wczesnodziejowych oraz tzw. okresie rolniczym (od pradziejów do początków XIX w.). Łódź: Zarząd Miasta Łodzi.
- Kowalczyk, A. (2005). Nowe formy turystyki miejskiej. *Prace i studia geograficzne*, 35, 155–197
- Kowalczyk-Anioł, J. (2015). Tourism development in Łódź in 2000-2014: Directions and character of change. *Turyzm/Tourism*, 25(2), 107–115. <https://doi.org/10.1515/tour-2015-0010>
- Kowalczyk-Anioł, J. (2018). Koncepcja gentryfikacji turystycznej i jej współczesne rozumienie. *Prace Geograficzne*, 154, 35–54. <https://doi.org/10.4467/20833113PG.18.009.8965>
- Kowalczyk-Anioł, J. (2019a). Hipertrofia turystyki miejskiej – geneza i istota zjawiska. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 4(32), 7–18. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.04.01>
- Kowalczyk-Anioł, J. (2019b). Tourismification of the housing resources of historical inner cities. The case of Kraków. *Studia Miejskie*, 35, 9–25. <https://doi.org/10.25167/sm.1014>
- Kowalczyk-Anioł, J. (2023). Rethinking tourism-driven urban transformation and social tourism impact: A scenario from a CEE city. *Cities*, 134. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104178>
- Kowalczyk-Anioł, J., Kacprzak, K., Szafrńska, E. (2022). How the COVID-19 Pandemic Affected the Functioning of Tourist Short-Term Rental Platforms (Airbnb and Vrbo) in Polish Cities. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(14), 8730.

<https://doi.org/10.3390/ijerph19148730>

- Kowalczyk-Anioł, J., Łaszkiwicz, E., Warwas, I. (2021). Is the sharing economy inclusive? The age-related segmentation of Polish inhabitants from the perspective of the sharing economy in tourism. *Innovation: The European Journal of Social Science Research*, 1–21. <https://doi.org/10.1080/13511610.2021.1964347>
- Kowalczyk-Anioł, J., Pawlusiński, R. (2018). Sharing economy w przestrzeni polskich metropolii i miast turystycznych na przykładzie Airbnb. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 31(3), 15–22. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.03.02>
- Kowalczyk-Anioł, J., Zmysłony, P. (2017). Turystyka miejska jako źródło protestów społecznych: przykłady Wenecji i Barcelony. *Turystyka Kulturowa*, 2, 7–36.
- Krajewska-Smardz, A., Gruszka, I., Szalonka, K. (2016). Znaczenie koncepcji sharing economy na rynku turystycznym. *Ekonomiczne Problemy Turystyki*, 33, 31–42.
- Kretschmer, M., Margoni, T., Oruç, P. (2024). Copyright Law and the Lifecycle of Machine Learning Models. *IIC International Review of Intellectual Property and Competition Law*, 55(1), 110–138. <https://doi.org/10.1007/s40319-023-01419-3>
- Kronenberg, M. (2006). Teoretyczne i rzeczywiste obszary penetracji turystycznej na terenie Łodzi. *Turyzm/Tourism*, 16(1), 21–32. <https://doi.org/10.18778/0867-5856.16.1.02>
- Kronenberg, M. (2012). Wpływ zasobów dziedzictwa przemysłowego na atrakcyjność turystyczną miasta: przykład Łodzi. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Kruczek, Z., Walas, B., Chromy, J. (2019). Od euforii do irytacji. Analiza postaw mieszkańców Krakowa, hotelarzy i restauratorów wobec dalszego rozwoju turystyki. *Sport i turystyka w perspektywie nauk społecznych: tradycje i współczesność*, 287–298.
- Kuqi, B., Elezaj, E., Millaku, B., Dreshaj, A., Hung, N. T. (2021). The impact of COVID-19 (SARS-CoV-2) in tourism industry: evidence of Kosovo during Q1, Q2 and Q3 period of 2020. *Journal of Sustainable Finance and Investment*, 1–12. <https://doi.org/10.1080/20430795.2021.1883986>
- Kurek, W., Mika, M. (2007). Pojęcia podstawowe. Turystyka jako przedmiot badań naukowych. W: W. Kurek (red.), *Turystyka* (s. 23–30). Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kuźma, I. B., Sowińska-Heim, J. (2016). Łódzka rewitalizacja i nowe dyskursy tożsamościowe. *Our Europe. Ethnography – Ethnology – Anthropology of Culture*, 5, 051–062. <https://bibliotekanauki.pl/articles/469986.pdf>
- Kwok, L., Xie, K. L. (2019). Pricing strategies on Airbnb: Are multi-unit hosts revenue pros?

- International Journal of Hospitality Management*, 82, 252–259.
<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.09.013>
- Lagonigro, R., Martori, J. C., Apparicio, P. (2020). Understanding Airbnb spatial distribution in a southern European city: The case of Barcelona. *Applied Geography*, 115, 102136.
<https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2019.102136>
- Latosińska, J., Włodarczyk, B. (2019). Rozwój bazy noclegowej i gastronomicznej Spały w świetle miar centrograficznych. *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, Sectio B – Geographia, Geologia, Mineralogia et Petrographia*, 74, 133.
<https://doi.org/10.17951/b.2019.74.0.133-162>
- Lee, S., Kim, D. Y. (2018). The effect of hedonic and utilitarian values on satisfaction and loyalty of Airbnb users. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 30(3), 1332–1351. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-09-2016-0504>
- Lessman, J., Mroczek-Żulicka, A., Stańczak, M. (2024). Atrakcyjność turystyczna Łodzi w opinii uczestników obchodów jubileuszu 600-lecia nadania miastu praw miejskich. *Studia Periegetica*, 45(1), 119–141. <https://doi.org/10.58683/sp.1940>
- Lestegás, I., Seixas, J., Lois-González, R. C. (2019). Commodifying Lisbon: A study on the spatial concentration of short-term rentals. *Social Sciences*, 8(2).
<https://doi.org/10.3390/socsci8020033>
- Levendis, J., Dicle, M. F. (2017). The Neighborhood Impact of Airbnb on New Orleans. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2856771>
- Lewicki, M. (2014). “Za mała, by sfinansjalizować?” Procesy finansjalizacji i polska gospodarka. *Prakseologia*, 155, 125–173.
<https://cejsh.icm.edu.pl/cejsh/element/bwmeta1.element.desklight-d2d63505-1051-42e0-8440-4ea4d4d834aa>
- Liang, L. J., Choi, H. C., Joppe, M. (2018). Exploring the relationship between satisfaction, trust and switching intention, repurchase intention in the context of Airbnb. *International Journal of Hospitality Management*, 69, 103121.
<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.10.015>
- Liang, S., Leng, H., Yuan, Q., Yuan, C. (2021). Impact of the COVID-19 pandemic: Insights from vacation rentals in twelve mega cities. *Sustainable Cities and Society*, 74, 1–17.
<https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103121>
- Lim, W. M., Yap, S. F., Makkar, M. (2021). Home sharing in marketing and tourism at a tipping

- point: What do we know, how do we know, and where should we be heading? *Journal of Business Research*, 122, 534–566. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2020.08.051>
- Liszewski, S. (1992). The Industrial City as a Tourist Centre. The Example of Łódź. *Turyzm/Tourism*, 2(1), 9–24. <https://doi.org/10.18778/0867-5856.2.1.02>
- Liszewski, S. (1994). Region łódzki i jego miejsce w strukturze regionalnej Polski i Europy. W: A. Matczak (red.), *Studium wiedzy o Regionie Łódzkim. Wybrane problemy* (s. 7-18). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Liszewski, S. (1999). Przestrzeń turystyczna miasta (przykład Łodzi). *Turyzm/Tourism*, 9(1), 51–73. <https://doi.org/10.18778/0867-5856.9.1.04>
- Liszewski, S. (2005). Metropolitalny region turystyczno-wypoczynkowy. Przykład miasta Łodzi. *Turyzm*, 15(1-2), 121-138.
- Liszewski, S. (2006). Nowe przestrzenie turystyczne i rekreacyjne w Polsce i ich rola w rozwoju kraju i regionu. W: G. Gołembski (red.), *Turystyka w ujęciu podmiotowym i przestrzennym. Człowiek – Przestrzeń – Przedsiębiorstwo* (s. 113-125). Poznań: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
- Liszewski, S. (red.) (2009). *Łódź. Monografia miasta*. Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Liszewski S. (red.), 2010, *Ruch turystyczny w Łodzi i regionie łódzkim w 2009 roku*, Wyd. OWR Sagalara, Łódź, 163 s.
- Lutz, C., Newlands, G. (2018). Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb. *Journal of Business Research*, 88, 187–196. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2018.03.019>
- Majchrzak, K. (2016). Ekonomia dzielenia się i jej przejawy w turystyce. *Ekonomiczne Problemy Turystyki*, 33, 21–30. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=512218>
- Marques Pereira, S. (2022). Regulation of short-term rentals in Lisbon: strike a balance between tourism dependence and urban life. *Urban Research and Practice*, 15(4), 477–504. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1842901>
- Masierek, E. (2018). Lofty „U Scheiblera” w Łodzi z perspektywy mieszkańców najbliższego otoczenia. *Space – Society – Economy*, 26, 85–102. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=763731>
- Matczak, A. (2004). Metodologia badań nad lokalizacją hoteli. W: A. Matczak (red.), *Lokalizacja hoteli w krajowych metropoliach Europy Środkowo-Wschodniej* (s. 11-43). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.

- Matoga, Ł., Pawłowska, A. (2018). Off-the-beaten-track tourism: a new trend in the tourism development in historical European cities. A case study of the city of Krakow, Poland. *Current Issues in Tourism*, 21(14), 1644–1669. <https://doi.org/10.1080/13683500.2016.1212822>
- Mermet, A. C. (2021). Who Is Benefiting from Airbnb? Assessing the Redistributive Power of Peer-to-Peer Short-Term Rentals. *The Professional Geographer*, 73(3), 553–566. <https://doi.org/10.1080/00330124.2021.1906921>
- Meyer, B. (2011). Turystyka a ład przestrzenny wzajemne relacje. *Turyzm*, 21(1 (2)), 25-32.
- Meyer, B., Niezgoda, A. (2018). Postrzeganie czasu wolnego a kształtowanie przestrzeni rekreacji i przestrzeni turystycznej na obszarze miejskim. *Turyzm/Tourism*, 28(1), 49-54.
- Mika, M. (2007). Turystyk miejska. Turystyka w wybranych typach przestrzeni. W: W. Kurek (red.), Turystyka (s. 319-328). Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Mika, M. (2011a). Miasta jako obszary recepcji turystycznej. W M: Mika (red.), Kraków jako ośrodek turystyczny (s. 15-34). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Mika, M. (2011b). Przestrzeń turystyczna Krakowa – atrakcyjność, organizacja oraz niektóre sytuacje konfliktowe. W M: Mika (red.), Kraków jako ośrodek turystyczny (s. 239-254). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Mika, M., Kurek, W. (2011). Ocena i perspektywy rozwoju Krakowa jako ośrodka turystycznego. W M: Mika (red.), Kraków jako ośrodek turystyczny (s. 291-304). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Milano, C., Cheer, J. M., Novelli, M. (2018). Overtourism: a growing global problem. *The Conversation*, 18(1), 1–5. https://www.academia.edu/download/57061177/Overtourism_a_growing_global_problem.pdf
- Milano, C., Novelli, M., Cheer, J. M. (2019). Overtourism and Tourismphobia: A Journey Through Four Decades of Tourism Development, Planning and Local Concerns. *Tourism Planning and Development*, 16(4), 353–357. <https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1599604>
- Minoia, P., Jokela, S. (2021). Platform-mediated tourism: social justice and urban governance before and during Covid-19. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 951–965. <https://doi.org/10.1080/09669582.2021.1922426>

- Mody, M. A., Jung, S., Dogru, T., Suess, C. (2023). How do consumers select between hotels and Airbnb? A hierarchy of importance in accommodation choice. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 35(4), 1191–1218. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-12-2021-1551>
- Mody, M., Suess, C., Dogru, T. (2017). Comparing apples and oranges ? Examining the impacts of Airbnb on hotel performance in Boston. *Boston Hospitality Review*, 5(2), 1–15. https://www.bu.edu/bhr/files/2017/06/Comparing-apples-and-oranges_-Examining-the-impacts-of-Airbnb-on-hotel-performance-in-Boston_Mody-Suess-Dogru-1.pdf
- Mokras-Grabowska, J. (2017). Nowe rekreacyjne przestrzenie miejskie w obiektach postindustrialnych i ich percepcja . Przykład kompleksu EC1 w Łodzi. *Studia Periegetica*, 3(19), 33–45. <https://bibliotekanauki.pl/articles/1390813.pdf>
- Morrison, A.M., Maxim, C. (2021). *World Tourism Cities: A Systematic Approach to Urban Tourism*; Routledge: London.
- Mrozińska, A. (2022). Podaż najmu krótkoterminowego w województwie wielkopolskim na przykładzie użytkowników serwisu Airbnbb. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 62, 199–215. <https://doi.org/10.14746/rrpr.2022.62.12>
- Murzyn-Kupisz, M. (2012). Cultural quarters as a means of enhancing the creative capacity of polish cities? some evidence from cracow. *Quaestiones Geographicae*, 31(4), 63–76. <https://doi.org/10.2478/v10117-012-0036-2>
- Muschter, S., Caldicott, R. W., von der Heide, T., Che, D. (2021). Third-party impacts of short-term rental accommodation: a community survey to inform government responses. *Journal of Sustainable Tourism*, 30, 1–21. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1860067>
- Nalej, M. (2014). Rozmieszczenie obiektów noclegowych w Łodzi w 2013 roku w świetle miar centrograficznych. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica*, 16(16), 133–148. <https://doi.org/10.18778/1508-1117.16.08>
- Nartonowicz-Kot, M. (2009). Zarys dziejów Łodzi w latach 1918-1989. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 171-217). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Nartonowicz-Kot, M. (2009a). Zarys dziejów Łodzi po roku 1989. W: S. Liszewski (red.), Łódź. Monografia miasta (s. 367-372). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Negi, G., Tripathi, S. (2023). Airbnb phenomenon: a review of literature and future research directions. In *Journal of Hospitality and Tourism Insights* (Vol. 6, Issue 5, pp. 1909–1925).

- Emerald Publishing. <https://doi.org/10.1108/JHTI-04-2022-0133>
- Nieuwland, S., van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811–825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Niezgoda, A., Markiewicz, E. (2018). Wpływ konsumpcji kolaboratywnej na jakość życia mieszkańców regionów turystycznych. *Prace Naukowe Akademii Im. Jana Długosza w Częstochowie. Pragmata Tes Oikonomias*, 12, 9–24. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=744662>
- Nitkiewicz-Jankowska, A. (red.) (2019). Ruch turystyczny w Łodzi i województwie łódzkim w 2018 roku. Łódź: Urząd Marszałkowski Województwa łódzkiego.
- Nofre, J., Giordano, E., Eldridge, A., Martins, J. C., Sequera, J. (2018). Tourism, nightlife and planning: challenges and opportunities for community liveability in La Barceloneta. *Taylor & Francis*, 20(3), 377–396. <https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1375972>
- Novy, J. (2019). Urban tourism as a bone of contention: four explanatory hypotheses and a caveat. In *International Journal of Tourism Cities* (Vol. 5, Issue 1, pp. 63–74). Emerald Group Holdings Ltd. <https://doi.org/10.1108/IJTC-01-2018-0011>
- Nowakowska, A., Sokołowicz, M., Zasina, J. (2025). Asset or stigma? Industrial heritage in the lens of territorial capital. *Cities*, 167. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106354>
- Nowakowska, A., Walczak, B. (2016). DZIEDZICTWO PRZEMYSŁOWE JAKO KAPITAŁ TERYTORIALNY. PRZYKŁAD ŁODZI. *Gospodarka w Praktyce i Teorii*, 45(4), 1–12. <https://doi.org/http://doi.org/10.18778/1429-3730.45.04>
- Ogrodowczyk, A., Marcińczak, S. (2021). Market-based housing reforms and the residualization of public housing: The experience of Lodz, Poland. *Social Inclusion*, 9(2), 91–103. <https://doi.org/10.17645/si.v9i2.3847>
- Oskam, J. (2019). The Future of Airbnb and the Sharing Economy. In *Channel View Publications*. Channel View Publications. <https://doi.org/10.21832/9781845416744/PDF>
- Oskam, J., Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42. <https://doi.org/10.1108/JTF-11-2015-0048>
- Page, S. J. (1995). Urban tourism. London: Routledge.
- Parker, G. G., Van Alstyne, M. W., Choudary, S. P. (2016). Platform revolution: How networked markets are transforming the economy and how to make them work for you. WW Norton & Company.

- Parlament Europejski (2017). Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 15 czerwca 2017 r. w sprawie europejskiego programu na rzecz gospodarki dzielenia się ([2017/2003\(INI\)](#)). https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2017-0271_PL.html, dostęp 16.08.2025
- Parlament Europejski. (2024). ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401028, dostęp 05.08.2024
- Paulauskaite, D., Powell, R., Coca-Stefaniak, J. A., Morrison, A. M. (2017). Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy. *International Journal of Tourism Research*, 19(6), 619–628. <https://doi.org/10.1002/jtr.2134>
- Pawlicz, A. (2019a). *Ekonomia współdzielenia na rynku usług hotelarskich Niedoskonałości-Pośrednicy-Regulacje*. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. <https://depot.ceon.pl/handle/123456789/16908>
- Pawlicz, A. (2019b). Pros and cons of sharing economy regulation. Implications for sustainable city logistics. *Transportation Research Procedia*, 39, 398–404. <https://doi.org/10.1016/j.trpro.2019.06.042>
- Pawlicz, A., Prentice, C. (2021). UNDERSTANDING SHORT-TERM RENTAL DATA SOURCES – A VARIETY OF SECOND-BEST SOLUTIONS. *Tourism in Southern and Eastern Europe*, 6, 573–585. <https://doi.org/10.20867/tosee.06.39>
- Pawlusiński, R. (2017). *Ekonomia współdzielenia – istota zjawiska oraz wyzwania dla sektora turystyki w miastach*. Uniwersytet Jagielloński w Krakowie. https://www.researchgate.net/publication/325049766_Ekonomia_wspoldzielenia_-_istota_zjawiska_oraz_wyzwania_dla_sektora_turystyki_w_miastach
- Pawlusiński, R., Kubal, M. (2011). Tradycje turystyczne Krakowa. W M: Mika (red.), Kraków jako ośrodek turystyczny (s. 35-56). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Peliwo, J. (1989). Sieć transportowa i jej struktura przestrzenna w badaniach geograficznych. *Prace i Studia Geograficzne*, 10, 111–125. <https://bibliotekanauki.pl/articles/2085642.pdf>
- Perez-Sanchez, V. R., Serrano-Estrada, L., Marti, P., Mora-Garcia, R. T. (2018). The what,

- where, and why of airbnb price determinants. *Sustainability (Switzerland)*, 10(12), 4596.
<https://doi.org/10.3390/su10124596>
- Petruzzi, M. A., Marques, G. S., do Carmo, M., Correia, A. (2020). Airbnb and neighbourhoods: an exploratory study. *International Journal of Tourism Cities*, 6(1), 72–89.
<https://doi.org/10.1108/IJTC-08-2019-0119>
- Pizam, A. (2014). Peer-to-peer travel: Blessing or blight? In *International Journal of Hospitality Management* (Vol. 38, pp. 118–119). <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2014.02.013>
- Plichta, G. (2018). The Problem of Short-term Rental as a Manifestation of the Overtourism Effect on the Housing Market in the Historical City of Krakow. *Świat Nieruchomości*, 4(106), 57–64. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=803404>
- Porębska, A., Barnaś, K., Dendura, B., Kania, O., Łukasik, M., Rogulska, A., Szpakowska-Loranc, E., Zieliński, M. (2021). Lockdown in a disneyfied city: Kraków Old Town and the first wave of the Covid-19 pandemic. *Urban Design International*, 26(4), 315–331.
<https://doi.org/10.1057/s41289-021-00175-5>
- Postma, A., Buda, D. M., Gugerell, K. (2017). The future of city tourism. In *Journal of Tourism Futures* (Vol. 3, Issue 2, pp. 95–101). <https://doi.org/10.1108/JTF-09-2017-067>
- Ptaszycka-Jackowska, D., Maciejowski, W. (2011). Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju turystyki i rekreacji. W M: Mika (red.), Kraków jako ośrodek turystyczny (s. 57-86). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Purchla, J. (2001). Problemy rozwoju przestrzennego Krakowa w okresie autonomii galicyjskiej. W Z. Beiersdorf, A. Laskowski (red.), *Rozwój przestrzenny miast galicyjskich położonych między Dunajcem a Sanem w okresie autonomii galicyjskiej* (s. 43-60). Rzeszów : Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego.
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., Musolesi, M. (2016). Who benefits from the “sharing” economy of airbnb? *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, 1385–1393. <https://doi.org/10.1145/2872427.2874815>
- Richards, G. (2014). The new geographies of tourism: Space, place and locality. *Wageningen Geography Lectures*, 1–20.
https://www.academia.edu/download/36256738/Space_Place_Locality_Wageningen_Geography_Lectures_2015.pdf
- Roblek, V., Meško Štok, Z., Meško, M. (2016). Complexity of a sharing economy for tourism and hospitality. *Tourism & Hospitality Industry* 2016, 374–387.

- <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.3000.2165>
- Rotter-Jarzębińska, K. (2011). Baza noclegowa – stan i kierunki rozwoju. W M: Mika (red.), *Kraków jako ośrodek turystyczny* (s. 161-180). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź — wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego. Dz.U. 2015 poz. 315
- Runge, A., Runge, J. (2008). Słownik pojęć z geografii społeczno-ekonomicznej. Videograf Edukacja
- Rusek, A., Tarnawska, M. (2024). Airbnb i spółka. Jak najem krótkoterminowy zmienia rynek nieruchomości. *Veritas Iuris*, 7, 73–84. <https://doi.org/10.26399/veritasIuris.v7.2.2024.12/a.rusek/m.tarnawska>
- Rutkowska-Gurak, A., Adamska, A. (2019). Sharing economy and the city. *International Journal of Management and Economics*, 55(4), 346–368. <https://doi.org/10.2478/ijme-2019-0026>
- Rzeńca, A., Sokołowicz, M. E. (2018). Events and Places: What Strategies for Cities and Regions Marketing Choices? Remarks on Event Sector Development in the Post-Industrial City of Łódź (Poland). In A. Dias, S. Bror, D. Pereira, & M. S. Dias (Eds.), *Modeling Innovation Sustainability and Technologies: Economic and Policy Perspectives* (pp. 191–203). Springer Proceedings in Business and Economics. https://doi.org/10.1007/978-3-319-67101-7_15
- Schäfer, P., Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287–311. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2015-0023>
- Segú, M. (2018). Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Munich Personal RePEc Archive, February*(84369), 1–19. <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/id/eprint/84369>
- Seyfi, S., Hall, C. M., Shabani, B. (2020). COVID-19 and international travel restrictions: the geopolitics of health and tourism. *Tourism Geographies*, 1–17. <https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1833972>
- Sharifi, A., Khavarian-Garmsir, A. R. (2020). The COVID-19 pandemic: Impacts on cities and major lessons for urban planning, design, and management. *Science of the Total*

- Environment*, 749, 142391. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2020.142391>
- Shuqair, S., Pinto, D. C., Mattila, A. S. (2019). Benefits of authenticity: Post-failure loyalty in the sharing economy. *Annals of Tourism Research*, 78, 102741. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.06.008>
- Sigala, M. (2020). Tourism and COVID-19: Impacts and implications for advancing and resetting industry and research. *Journal of Business Research*, 117, 312–321. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2020.06.015>
- Skalska, T., Markiewicz, E., Pędzierski, M. (2016). Konsumpcja kolaboratywna w obszarze turystyki. Próba prezentacji stanu zjawiska na rynku polskim. *Folia Turistica*, 41, 165–190. <https://www.academia.edu/download/70808153/01.3001.0010.pdf>
- Słownik Języka Polskiego. (2012). Warszawa: PWN
- Smith, M. K., Egedy, T., Csizmady, A., Jancsik, A., Olt, G., Michalkó, G. (2018). Non-planning and tourism consumption in Budapest's inner city. *Tourism Geographies*. <https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1387809>
- Sobczyński, M., Wolaniuk, A. (2011). Współczesne tendencje przemian centrów dużych miast Polski na przykładzie Łodzi, Gdańska i Krakowa. *Studia Miejskie*, 2, 13–35. <https://bibliotekanauki.pl/articles/1871728.pdf>
- Stephany, A. (2015). *The Business of Sharing: Making It in the New Sharing Economy*. New York: Palgrave Macmillan.
- Szafrńska, E. (2010). Wielkie osiedla mieszkaniowe w okresie transformacji – próba diagnozy i kierunki przemian na przykładzie Łodzi. W: I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast: XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście* (s. 219-236). Łódź: Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego
- Szafrńska, E., Coudroy de Lille, L., Kazimierczak, J. (2019). Urban shrinkage and housing in a post-socialist city: relationship between the demographic evolution and housing development in Łódź, Poland. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(2), 441–464. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9633-2>
- Szmytkowska, M. (2020). Consequences of the pandemic and new development opportunities for Polish cities in the (post-)COVID-19 era. *R-Economy*, 6(3), 196–207. <https://doi.org/10.15826/recon.2020.6.3.017>
- Szromek, A. R., Kruczek, Z., Walas, B. (2020). The attitude of tourist destination residents towards the effects of overtourism-Kraków case study. *Sustainability (Switzerland)*,

- 12(228), 1–17. <https://doi.org/10.3390/SU12010228>
- Śleszyński, P. (2022). Geografia pandemii: Zróżnicowanie i dynamika rozprzestrzeniania się COVID-19 w Polsce (marzec 2020 – marzec 2022). *Studia Politologiczne*, 65, 11–28. DOI: 10.33896/SPolit.2022.65.1
- Śleszyński, P., Legutko-Kobus, P., Rosenberg, M., Pantyley, V., Nowak, M. (2022). Assessing Urban Policies in a COVID-19 World. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(9), 5322. <https://doi.org/10.3390/IJERPH19095322>
- Taleb, N. N. (2020). *Czarny łabędź: jak nieprzewidywalne zdarzenia rządzą naszym życiem*. Zys i S-ka Wydawnictwo.
- Tafesse, W., Tariq, U. (2025). Airbnb amenities: Quantifying their contribution to the guest experience. *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 6(1), 100167. <https://doi.org/10.1016/J.ANNALE.2025.100167>
- Tobiasz-Lis, P. (2016). Uwarunkowania rozwoju a wizerunek miasta. Przykład Łodzi. *Barometr Regionalny. Analizy i Prognozy*, 14(2), 85–94. <https://doi.org/10.56583/br.608>
- Trojanek, R., Głuszak, M. (2022). Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. *Finance Research Letters*, 50, 103236. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103236>
- Trojanek, R., Głuszak, M., Hebdzyski, M., Tanas, J. (2021). The COVID-19 pandemic, airbnb and housing market dynamics in Warsaw. *Critical Housing Analysis*, 8(1), 72–84. <https://doi.org/10.13060/23362839.2021.8.1.524>
- Tussyadiah, I. P., Pesonen, J. (2016). Impacts of Peer-to-Peer Accommodation Use on Travel Patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022–1040. <https://doi.org/10.1177/0047287515608505>
- Urquiaga, Á. A., Lorente-Riverola, Í., Mohíno, I., Sánchez, J. R. (2019). “No estamos tan mal como Barcelona” : análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona = “We are not as crowded as Barcelona” : The proliferation and regulation of vacational rentals in Madrid and Barcelona. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 83. <https://doi.org/10.21138/bage.2828>
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. Dz.U. 1997 nr 133 poz. 884
- von Briel, D., Dolnicar, S. (2021). The evolution of Airbnb regulation - An international longitudinal investigation 2008–2020. *Annals of Tourism Research*, 87.

- <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102983>
- Wachsmuth, D., Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Walas, B. (2019). Turystyczny najem krótkoterminowy w ocenie interesariuszy lokalnych. *Biuletyn KPZK PAN*, 275, 49–62. https://www.academia.edu/download/61656255/najem_krotkoterminowy-walas20200101-53490-iOsari.pdf
- Walas B., Barbeka J., Borkowski K., Kruczek Z., Pawlusiński R., ..., Piaskowski R. (2021). Polityka zrównoważonej turystyki Krakowa na lata 2021–2028. Pobrane z: https://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=20667
- Walsh, C., Saxena, D., Muzellec, L. (2020). Airbnb: Managing trust and safety on a platform business. *Irish Journal of Management*, 39(2), 126-134.
- Wang, Y., Asaad, Y., Filieri, R. (2020). What makes hosts trust Airbnb? Antecedents of hosts' trust toward Airbnb and its impact on continuance intention. *Journal of Travel Research*, 59(4), 686-703.
- Wang, D., Nicolau, J. L. (2017). Price determinants of sharing economy based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb.com. *International Journal of Hospitality Management*, 62, 120–131. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.12.007>
- Wang, H., Williams, B., Xie, K., Chen, W. (2024). Quality Differentiation and Matching Performance in Peer-to-Peer Markets: Evidence from Airbnb Plus. *Management Science*, 70(7), 4260–4282. <https://doi.org/10.1287/mnsc.2020.03920>
- Warszyńska, J. (1981). Atrakcyjność turystyczna środowiska naturalnego dla potrzeb turystyki na przykładzie woj. krakowskiego. *Studia nad ekonomiką regionu*, 11, 150-185.
- Wegmann, J., Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494–501. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.025>
- Wesołowski, J. (2002). Łódź w okresie międzywojennym i w latach okupacji hitlerowskiej. W: S. Liszewski (red.). *Atlas miasta Łodzi*, plansza VI. Łódź: Urząd Miasta Łodzi – Łódzki Ośrodek Geodezyjny.
- Wessel, M., Schmidt-Kessen, M. J., Hukal, P. (2024). Regulating short-term rental platforms: the effects of local regulatory responses on Airbnb's operations in Europe. *Industrial and*

- Corporate Change*, 33(5), 1158–1179. <https://doi.org/10.1093/icc/dtad075>
- Więclaw-Michniewska, J. (2011). Charakterystyka społeczno-gospodarcza. W M: Mika (red.), *Kraków jako ośrodek turystyczny* (s. 147-160). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Wilson, J., Garay-Tamajon, L., Morales-Perez, S. (2022). Politicising platform-mediated tourism rentals in the digital sphere: Airbnb in Madrid and Barcelona. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 1080–1101. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1866585>
- Wiśniewska, W. (2009). Przebudowa przestrzenna i funkcjonalna Łodzi po 1989 roku. W: S. Liszewski (red.), *Łódź. Monografia miasta* (s. 432-482). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Włodarczyk, B. (2012a). Zagospodarowanie turystyczne Łodzi, stan na rok 2010. W: S. Liszewski (red.), *Atlas miasta Łodzi (Suplement 2), plansza XLVII*. Łódź: Urząd Miasta Łodzi – Łódzki Ośrodek Geodezyjny.
- Włodarczyk, B. (red.) (2012b). Ruch turystyczny w Łodzi i województwie łódzkim w 2011 roku. Łódź: Regionalna Organizacja Turystyczna Województwa Łódzkiego.
- Włodarczyk, B. (2015). Hotele w przestrzeni miejskiej Łodzi. *Turyzm/Tourism*, 25(2), 63–75. <https://doi.org/10.18778/0867-5856.25.2.06>
- Włodarczyk, B. (2016). Łódź jako arena wielkich wydarzeń sportowych – wybrane przykłady. *Turyzm/Tourism*, 26(1), 51–62. <https://doi.org/10.18778/0867-5856.26.1.06>
- Włodarczyk, B. (red.) (2017). Ruch turystyczny w Łodzi i województwie łódzkim w 2016 roku. Łódź: Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego.
- Włodarczyk, M. (2013). Architektura lat 60. XX wieku. Fragment historii Krakowa i innych polskich miast. In *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*. <https://bibliotekanauki.pl/articles/1366541.pdf>
- Wolaniuk, A. (2006). Przemiany funkcji metropolitarnych Łodzi i ich rola w kreowaniu centrum miasta w latach 1891-2005. W: M. Czepczyński (red.), *Przestrzenie miast postsocjalistycznych. Studia społecznych przemian przestrzeni zurbanizowanej* (s. 141-156). Gdańsk-Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Wolaniuk, A. (2010). Uniwersytety i ich rola w organizacji przestrzeni. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
- Wójcik, M. (2009). Centrum handlowo-rozrywkowe jako „miejsce” w przestrzeni społecznej Łodzi. Przykład „Manufaktury”. *Space–Society–Economy*, (9), 133-142.

- Wyrwińska, K., Wyrwiński, M. (2018). Platformy internetowe jako narzędzia ekonomii współdzielenia. *Transformacje Prawa Prywatnego*, 2, 91–112.
<https://journals.law.uj.edu.pl/TPP/article/view/42>
- Yang, S. B., Lee, K., Lee, H., Koo, C. (2019). In Airbnb we trust: Understanding consumers' trust-attachment building mechanisms in the sharing economy. *International Journal of Hospitality Management*, 83, 198-209.
- Yang, Y., Mao, Z. (2020). Location advantages of lodging properties: A comparison between hotels and Airbnb units in an urban environment. *Annals of Tourism Research*, 81.
<https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102861>
- Yiu, C. Y., Cheung, K. S. (2021). Urban zoning for sustainable tourism: A continuum of accommodation to enhance city resilience. *Sustainability (Switzerland)*, 13, 7317.
<https://doi.org/10.3390/su13137317>
- Young, C., Kaczmarek, S. (2008). The socialist past and postsocialist urban identity in Central and Eastern Europe: The case of Łódź, Poland. *European Urban and Regional Studies*, 15(1), 53–70. <https://doi.org/10.1177/0969776407081275>
- Zachariasz, A. (2009). Kształtowanie najbliższego otoczenia Wisły w centrum Krakowa-historia i współczesność. *Architektura Krajobrazu*, 4, 10–20.
<https://bibliotekanauki.pl/articles/1186993.pdf>
- Zasina, J., Sokołowicz, M., Nogalski, S. (2020). The Changing Nature of the Urban Restructuring of a Post-Socialist Industrial City. *DisP - The Planning Review*, 56(2), 8–19.
<https://doi.org/10.1080/02513625.2020.1794119>
- Zawilińska, B. (2011). Baza i dostępność komunikacyjna. W M: Mika (red.), *Kraków jako ośrodek turystyczny* (s. 127-146). Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705.
<https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>
- Zhang, Z., Fu, R. J. C. (2022). SPATIAL DISTRIBUTION OF AIRBNB SUPPLY IN LOS ANGELES. *Tourism Analysis*, 27(4), 467–477.
<https://doi.org/10.3727/108354222X16571659728565>
- Zhu, X., Liu, K. (2021). A systematic review and future directions of the sharing economy: business models, operational insights and environment-based utilities. *Journal of Cleaner*

Production, 290, 125209. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.125209>

Zmyślony, P. (2015). Funkcja turystyczna w procesie internacjonalizacji miast. Poznań-Kraków: Proksenia.

Zmyślony, P., Kowalczyk-Anioł, J. (2019). Urban tourism hypertrophy: who should deal with it? The case of Krakow (Poland). *International Journal of Tourism Cities*, 5(2), 247–269. <https://doi.org/10.1108/IJTC-07-2018-0051>

Żemła, M. (2022). Home-sharing and overtourism in the eyes of residents of a tourism city – the case of Cracow, Poland. In *Reviving Tourism, in the Post-Pandemic Era* (pp. 603–612). <https://doi.org/10.5281/zenodo.6428590>

Netografia

Airbnb. (b.r.). <https://www.airbnb.pl>

Airbnb. (2020). Airbnb Signs Data Sharing Partnership With European Commission. <https://news.airbnb.com/airbnb-signs-data-sharing-partnership-with-european-commission>, dostęp 02.08.2024

Airbnb. (2021). Introducing the Airbnb 2021 Winter Release: 50+ upgrades and innovations across our entire service. <https://news.airbnb.com/2021-winter-release/>; dostęp 19.01.2022

Airbnb. (2022a). Nowa odsłona Airbnb na nową wersję podróży. <https://www.airbnb.pl/release/2022-summer>; dostęp 18.07.2024

Airbnb. (2022b). Airbnb 2022 edycja zimowa. <https://www.airbnb.pl/release/2022-winter>; dostęp 19.06.2024

Airbnb. (2022c). 100,000 people fleeing Ukraine have found stays through Airbnb.org. <https://news.airbnb.com/100000-people-fleeing-ukraine-found-temporary-stays-through-airbnb-org/>; dostęp 22.07.2024

Airbnb. (2022d). Zawieszenie działalności Airbnb w Rosji i Białorusi. <https://www.airbnb.pl/help/article/3211>; dostęp 22.07.2024

Airbnb. (2023a). Airbnb Q4 2022 and full-year financial results. <https://news.airbnb.com/airbnb-q4-2022-and-full-year-financial-results/>; dostęp 25.06.2024

Airbnb. (2023b). Airbnb 2023 edycja zimowa. <https://www.airbnb.pl/release/2023-winter>; dostęp 22.07.2024

Airbnb. (2023c). Airbnb 2023 Winter Release. <https://news.airbnb.com/en-uk/airbnb-2023-winter-release/>; dostęp 22.07.2024

Airbnb. (2023d). Udostępnianie danych podatnika wymagane przez dyrektywę DAC7. https://www.airbnb.pl/help/article/3268?set=bev&on_new_domain=1721148243_EAYzI4NjQxOTQ5Yz; dostęp 05.08.2024

Airbnb. (2024). 2024 Summer Release: Airbnb introduces Icons—extraordinary experiences from the world's greatest icons. <https://news.airbnb.com/airbnb-2024-summer-release/>; dostęp 22.07.2024

- Airbnb. Warunki Świadczenia Usług. Punkt 11. „Zasady Platformy Airbnb”, podpunkt 11.1 „Zasady”. <https://www.airbnb.pl/help/article/2908#EU11>; dostęp 04.05.2025
- AirDNA (b.r.). www.airdna.co
- Ajuntament de Barcelona. (2023). <https://ajuntament.barcelona.cat/alcalde/en>, dostęp 05.08.2024
- Amiel, G. (2019). Airbnb Contests Paris City Hall Claim of Illegal Adverts. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-02-10/airbnb-contests-paris-city-hall-claim-of-illegal-advertisements>; dostęp 15.08.2025
- Ansa. (2024). Sì agli affitti brevi in centro a Firenze, decade la norma. https://www.ansa.it/toscana/notizie/2024/07/10/tar-in-centro-firenze-decaduta-norma-stop-affitti-brevi_a8e400bf-9820-4212-93fe-4bf33cf6c2a1.html; dostęp 06.08.2024
- Badowski, K. (2023). Airbnb, historia wzrostu od dmuchanych materacy do giganta branży hotelarskiej. <https://dnarynkow.pl/airbnb-historia-wzrostu-od-dmuchanych-materacy-do-giganta-branz-y-hotelarskiej>; dostęp 15.07.2024
- Burgen, S. (2024). Thousands of Spaniards to descend on Málaga to protest against mass tourism. <https://www.theguardian.com/world/article/2024/jun/28/malaga-protest-mass-tourism-housing-spain>; dostęp 16.07.2024
- Catà Figuls, J. (2024). Miles de personas se manifiestan en Barcelona contra el turismo masivo. <https://elpais.com/espana/catalunya/2024-07-06/miles-de-personas-se-manifiestan-en-barcelona-contra-el-turismo-masivo.html>, dostęp 06.08.2024
- CWOH (b.r.). Rejestr Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich. <https://turystyka.gov.pl/cwoh/statystyki>; dostęp 24.01.2025
- Duszczyk, M. (2022). Airbnb wciąż działa w Ukrainie. Zaskakujący pomysł. <https://cyfrowa.rp.pl/globalne-interesy/art35807981-airbnb-wciaz-dziala-w-ukrainie-zaskakujacy-pomysl>; dostęp 22.07.2024
- EC1. (b.r.). <https://ec1lodz.pl>; dostęp 27.07.2024
- Eurocities. (2020). 22 cities call for stronger European regulation of holiday rental platforms. <https://eurocities.eu/latest/22-cities-call-for-stronger-european-regulation-of-holiday-rental-platforms>, dostęp 06.08.2024
- EUROSTAT. Accommodation offered via collaborative economy platforms - experimental statistics. <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/icts>

- EUROSTAT. (2020). Airbnb, Booking, Expedia and Tripadvisor to share data with Eurostat. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/cn-20200305-1>, dostęp 06.08.2024
- EUROSTAT. (2021). Tourism nights booked online drop by almost 50% in 2020. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20211216-2>, dostęp 06.08.2024
- EUROSTAT. (2024). Bookings via online platforms rise by 28.3% in Q1 2024. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240729-1>; dostęp 29.07.2024
- EUROSTAT (2025). Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms; dostęp 20.08.2025
- Faus, J. (2024). Barcelona plans to shut all holiday apartments by 2028. Reuters. <https://www.reuters.com/world/europe/top-tourist-destination-barcelona-plans-shut-all-holiday-apartments-by-2028-2024-06-21>; dostęp 15.08.2025
- Fedoruk, A. (2019). Paryż wygrał bitwę, 22 europejskie metropolie szykują się na małą wojnę. Unia poskromi Airbnb? <https://www.forbes.pl/gospodarka/airbnb-wyrok-ws-mieszkan-w-paryżu-apel-22-miast-do-ke-także-warszawa-i-kraków/pyjrz1e>; dostęp 05.08.2024
- Frydrykiewicz, F. (2024). Grecja przymyka drzwi przed Airbnb. 100 miast i stref z ograniczeniami. https://turystyka.rp.pl/apartamenty/art40791361-grecja-przymyka-drzwi-przed-airbnb-100-miast-i-stref-z-ograniczeniami? gl=1*1xt7p5m* gcl au*NzE1MDU4MzkuMTcyMTExOTI3OA..* ga*M TY3NDI3MTM1OS4xNzlxMTE5Mjc0* ga Q5M7845HMR*MTcyMjkzOTM3Ny4xMS4xLj E3MjI5Mzk0MDguMjkuMC4w; dostęp 06.08.2024
- Gruszczyński, A. (2022). Wojna w Ukrainie napędza Airbnb. Jak zmusić właścicieli mieszkań do przestrzegania prawa? <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,28309005,wojna-w-ukrainie-napedza-airbnb-jak-zmusic-wlasciocieli-mieszkan.html>; dostęp 22.07.2024

- Huehnken, J. (2024). Protests in Spain: 'Tourists, go home'. <https://www.dw.com/en/protests-in-spain-tourists-go-home/g-69617884>; dostęp 06.08.2024
- Insideairbnb. (b.r.). www.insideairbnb.com
- InwestycjewKurortach.pl. (2019). Raport APARTHOTELE/CONDOHOTELE w Największych Miastach w Polsce. https://inwestycjewkurortach.pl/dane/web_articles_files/4946/raport_miasta_wynajem_krotkoterminowy_wrzesien_2019_official.pdf; dostęp 28.04.2022
- Karimi, F., Kelly, S. (2022). People around the world are booking Airbnbs in Ukraine. They don't plan to check in. <https://edition.cnn.com/travel/article/ukraine-airbnb-donations-cec>; dostęp 22.07.2024
- Komisja Europejska. (2020). Commission reaches agreement with collaborative economy platforms to publish key data on tourism accommodation. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_194, dostęp 06.08.2024
- Krakow.pl. (2023). Informator dla świadczących usługi noclegowe. https://www.krakow.pl/odwiedz_krakow/1041,artykul,informator_dla_swieczacych_uslugi_noclegowe.html; dostęp 14.08.2024
- Krupa-Dąbrowska, R. (2024). Najem krótkoterminowy trafił pod lupę skarbowki. Posypią się kary. <https://www.prawo.pl/biznes/kary-za-najem-krotkoterminowy-od-skarbowki,527779.html>; dostęp 05.08.2024
- Łódź.pl. (2022). Turyści stawiają na Łódź. 2,5 miliona osób odwiedziło nas w 2022! <https://lodz.pl/artykul/turysci-stawiaja-na-lodz-25-miliona-osob-odwiedzilo-nas-w-2022-54794>; dostęp 30.12.2022
- Łódź.pl. (2024). Wielki sukces turystyczny miasta! 4,7 miliona osób odwiedziło Łódź w 2024 roku. <https://lodz.pl/artykul/wielki-sukces-turystyczny-miasta-47-miliona-osob-odwiedzilo-lodz-w-2024-roku-65684>; dostęp 15.01.2025
- National Geographic. (2014). Nowe cuda Polski wybrane! <https://www.national-geographic.pl/nauka/nowe-cuda-polski-wybrane>; dostęp 25.07.2024
- Oltermann, P., S. Burgen (2018). Berlin and Barcelona use Sleuths to Root Out Illegal Holiday lets. <https://www.theguardian.com/world/2018/may/21/berlin-and-barcelona-use-sleuths-to-root-out-illegal-holiday-lets>; dostęp 13.08.2018.

- Parki Kulturowe w Krakowie (b.r.). <https://parkikulturowe.krakow.pl>, dostęp 09.12.2025
- Poland Convention Bureau (2025). Przemysł spotkań i wydarzeń w Polsce raport 2025. Pobrane z <https://www.pot.gov.pl/pl/raport-przemysl-spotkan-i-wydarzen-w-polsce>, dostęp 05.10.2025
- Rynek turystyczny. (2023). Airbnb i Ukraina podpisały wspólne memorandum wspierające rozwój turystyki po wojnie. <https://www.rynek-turystyczny.pl/artukul/40479/airbnb-i-ukraina-podpisaly-wspolne-memorandum-wspierajace-rozwoj-turystyki-po-wojnie>; dostęp 22.07.2024
- Słownik Języka Polskiego. <https://sjp.pwn.pl/slowniki/rozwoj.html>; dostęp 25.11.2025
- Słownik polsko@polski, [program], VOD TVP, 2020, odc. 476, 25.11.2025
- Smith, A. (2016). Shared, collaborative and on demand: The new digital economy. Washington, DC: Pew Internet & American Life Project. <http://www.pewinternet.org/2016/05/19/the-new-digital-economy/>, dostęp: 27.10.2024
- Strategia rozwoju przestrzennego Łodzi 2020+. (2012). Publikacja Urzędu Miasta Łodzi, https://uml.lodz.pl/files/public/dla_mieszkanca/architektura_i_urbanistyka/publikacje/STRATEGIA_druk_24.07bez_markerow.pdf; dostęp: 22.04.2022
- The Guardian. (2023). Florence bans new Airbnbs and short-term rentals in historic centre. <https://www.theguardian.com/world/2023/oct/03/florence-bans-new-airbnb-shom-rentals-italian-city-homes-housing-crisis>; dostęp 06.08.2024
- Tribot Laspière, V. (2020). Airbnb : la justice européenne valide la loi française sur la régulation des locations. <https://www.francebleu.fr/infos/societe/airbnb-la-justice-europeenne-valide-la-loi-francaise-1600767871>, dostęp 15.08.2025
- Twitter. (2022). <https://twitter.com/maitlis/status/1499821894001905667>; dostęp 22.07.2024
- Wielgo, M. (2023). Jak wojna w Ukrainie wpłynęła na rynek nieruchomości? <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/konflikty-zbrojne-rynek-nieruchomosci/11712/>; dostęp 22.07.2024
- Wolański, A. (2023). Platforma internetowa. „Poradnia Językowa PWN”, <https://sjp.pwn.pl/poradnia/haslo/platforma-internetowa;22410.html>; dostęp 25.11.2025

- Wood, C. (2020). Airbnb is establishing a new cleaning protocol for hosts to limit spread of COVID-19. <https://www.businessinsider.com/airbnb-24-hours-between-rentals-limit-covid-spread-2020-4?IR=T>; dostęp 30.04.2022
- Wyrzykowska, A. (2026). Turystyczne podsumowanie roku 2025 w Łodzi. <https://lodz.travel/aktualnosci-lodzkiej-organizacji-turystycznej/artukul-lot/turystyczne-podsumowanie-roku-2025-w-lodzi-id63213/2026/1/16/?cHash=845761efa82af51200c1a007297d16c8>; dostęp 16.01.2026
- Zatyka, M. (2024). Wielotysięczny protest mieszkańców Wysp Kanaryjskich przeciwko masowej turystyce. <https://www.pap.pl/aktualnosci/wielotysieczny-protest-mieszkancow-wysp-kanaryjskich-przeciwko-masowej-turystyce>; dostęp 06.08.2024

Spis rysunków

Rys. 1. Etapy postępowania badawczego	7
Rys. 2. Całkowita liczba nocy spędzona w obiektach zakwaterowania krótkoterminowego (Airbnb, Booking, Expedia Group, TripAdvisor) w krajach Unii Europejskiej.	35
Rys. 3. Liczba nocy spędzona w obiektach zakwaterowania krótkoterminowego (Airbnb, Booking, Expedia Group, TripAdvisor) w krajach Unii Europejskiej z podziałem na miesiące .	35
Rys. 4. Liczba aktywnych ofert wynajmu w miastach wojewódzkich w pierwszym kwartale 2019 roku oraz drugim kwartale 2023 roku	43
Rys. 5. Liczba aktywnych ofert wynajmu według kwartałów (kw.) (w miastach powyżej 3000 wynajmów).....	44
Rys. 6. Liczba aktywnych ofert wynajmu według kwartałów (kw.) (w miastach między 500-3000 wynajmów).....	45
Rys. 7. Liczba aktywnych ofert wynajmu według kwartałów (kw.) (w miastach poniżej 500 wynajmów).....	46
Rys. 8. Indeks dynamiki zmian w okresie I kwartał 2019 – II kwartał 2023 r.	49
Rys. 9. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy I kw. 2020 do I kw. 2019, I kw. 2021 do I kw. 2020, I kw. 2022 do I kw. 2021 i I kw. 2023 do I kw. 2022.	50
Rys. 10. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy II kw. 2020 do II kw. 2019, II kw. 2021 do II kw. 2020, II kw. 2022 do II kw. 2021 i II kw. 2023 do II kw. 2022.	51
Rys. 11. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy III kw. 2020 do III kw. 2019, III kw. 2021 do III kw. 2020, III kw. 2022 do III kw. 2021 i III kw. 2023 do III kw. 2022.	52
Rys. 12. Indeksy dynamiki zmian w okresie pomiędzy IV kw. 2020 do IV kw. 2019, IV kw. 2021 do IV kw. 2020, IV kw. 2022 do IV kw. 2021 i IV kw. 2023 do IV kw. 2022.	52
Rys. 13. Liczba nocy spędzonych w obiektach krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform cyfrowych w Polsce według rodzaju turystów.....	53
Rys. 14. Liczba nocy spędzonych w obiektach zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform cyfrowych w Polsce z podziałem na jednostki NUTS 2	55
Rys. 15. Liczba nocy spędzonych w obiektach zakwaterowania turystycznego oferowanego za pośrednictwem platform cyfrowych w Polsce z podziałem na miasta	56
Rys. 16. Podział Krakowa na dzielnice	73

Rys. 17. Obszar zespołu zabytkowego wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i obszar zespołu zabytkowego uznany za pomnik historii.....	74
Rys. 18. Mapa Łodzi z podziałem na dzielnice	84
Rys. 19. Liczba turystów w Krakowie w latach 2003-2024	86
Rys. 20. Obszary aktywności turystycznej w Krakowie	91
Rys. 21. Obszar uznany za pomnik historii w Łodzi	93
Rys. 22. Liczba korzystających z noclegów w Łodzi w latach 2000-2023	94
Rys. 23. Zmiany w liczbie i rozmieszczeniu ofert Airbnb w Krakowie (jedna kropka ma wagę jednej oferty).....	104
Rys. 24. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Krakowie w latach 2010-2022	106
Rys. 25. Zmiany w liczbie i rozmieszczeniu ofert Airbnb w Łodzi (jedna kropka ma wagę jednej oferty)	110
Rys. 26. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w strefie wielkomiejskiej Łodzi w latach 2012-2022	112
Rys. 27. Rozmieszczenie ofert Airbnb w Krakowie (stan na koniec 2022 r.), n= 5200.....	114
Rys. 28. Odsetek ofert Airbnb w Krakowie w siatce heksagonów (stan na koniec 2022 r.), n= 5200	114
Rys. 29. Zagęszczenie ofert Airbnb w Krakowie (stan na koniec 2022 r.), n= 5200.....	115
Rys. 30. Rozmieszczenie ofert Airbnb w Łodzi (stan na koniec 2022 r.) według dawnych dzielnic, z zaznaczonym obszarem strefy wielkomiejskiej, n=822	117
Rys. 31. Odsetek ofert Airbnb w Łodzi w siatce heksagonów (stan na koniec 2022 r.), n=822	118
Rys. 32. Zagęszczenie ofert Airbnb w Łodzi (stan na koniec 2022 r.), n=822	119
Rys. 33. Odległości ofert Airbnb od lotniska, dworca i stacji kolejowych w Krakowie, stan na koniec 2022 roku	122
Rys. 34. Odległości ofert Airbnb od lotniska, dworców i stacji kolejowych w Łodzi, stan na koniec 2022 roku.	124
Rys. 35. Odległości ofert Airbnb od wybranych obiektów i obszarów turystycznych w Krakowie, stan na koniec 2022 roku.....	127
Rys. 36. Odległości ofert Airbnb od wybranych obiektów i obszarów turystycznych w Łodzi, stan na koniec 2022 roku.....	129

Rys. 37. Rodzaje obiektów w Krakowie udostępnianych na platformie Airbnb (stan na koniec 2022 r.), n=5200	133
Rys. 38. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Krakowie według rodzajów udostępnianych obiektów (stan na koniec 2022 r.), n=5200	134
Rys. 39. Rozmieszczenie ofert należących do programu Airbnb Plus	135
Rys. 40. Rodzaje obiektów w Łodzi udostępnianych na platformie Airbnb (stan na koniec 2022 r.), n=822	137
Rys. 41. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Łodzi według rodzajów udostępnianych obiektów (stan na koniec 2022 r.), n=822	138
Rys. 42. Rodzaje gospodarzy udostępniających przestrzeń mieszkalną poprzez platformę Airbnb w Krakowie (stan na koniec 2022 r.)	141
Rys. 43. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Krakowie według rodzajów gospodarzy (stan na koniec 2022 r.)	142
Rys. 44. Odsetek gospodarzy deklarujących znajomość wybranych języków obcych w Krakowie (n=1354)	144
Rys. 45. Rodzaje gospodarzy udostępniających przestrzeń mieszkalną poprzez platformę Airbnb w Łodzi (stan na koniec 2022 r.)	146
Rys. 46. Rozmieszczenie środków ciężkości (centroidów) ofert Airbnb w Łodzi według rodzajów gospodarzy (stan na koniec 2022 r.)	147
Rys. 47. Odsetek gospodarzy deklaruujących znajomość wybranych języków obcych w Łodzi (n=210)	148
Rys. 48. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Krakowie dla jednej osoby	152
Rys. 49. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Krakowie dla dwóch osób	152
Rys. 50. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Łodzi dla jednej osoby	155
Rys. 51. Liczba ofert dostępnych na platformie Airbnb w Łodzi dla dwóch osób	155

Spis tabel

Tab. 1. Zastosowane w pracy metody badań i materiały źródłowe	13
Tab. 2. Struktura obiektów hotelarskich w Krakowie (stan na grudzień 2024)	87
Tab. 3. Struktura bazy hotelowej w Krakowie (stan na grudzień 2024)	88
Tab. 4. Struktura obiektów niebędących obiektami hotelarskimi w Krakowie (stan na grudzień 2024)	88
Tab. 5. Struktura obiektów hotelarskich w Łodzi (stan na grudzień 2024)	95
Tab. 6. Struktura bazy hotelowej w Łodzi (stan na grudzień 2024)	96
Tab. 7. Tempo przyrostu ofert Airbnb w Krakowie w latach 2009-2022	101
Tab. 8. Tempo przyrostu ofert Airbnb w Łodzi w latach 2012-2022	107
Tab. 9. Liczba ofert Airbnb zlokalizowanych w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od lotniska, dworca kolejowego oraz stacji kolejowych w Krakowie.	122
Tab. 10. Liczba ofert w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od lotniska, dworców kolejowych oraz stacji kolejowych w Łodzi.	125
Tab. 11. Liczba ofert w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od wybranych atrakcji i obiektów turystycznych w Krakowie.	127
Tab. 12. Liczba ofert w promieniu do 150, do 300, do 500 oraz do 1000 metrów od wybranych obiektów i obszarów turystycznych w Łodzi	130
Tab. 13. Dni, w których liczba ofert dla jednej i dwóch osób dostępnych na stronie Airbnb w Krakowie była mniejsza niż 100.	153
Tab. 14. Dni, w których liczba ofert dla 2 osób dostępnych na stronie Airbnb w Łodzi była mniejsza niż 100.	156

Spis fotografii

Fot. 1. Antyturystyczne naklejki w Gironie	42
--	----