




NAJEM KRÓTKOTERMINOWY W POLSCE W CZASIE PANDEMII COVID-19

SHORT-TERM RENTAL IN POLAND DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Czesław Adamiak

Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Wydział Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej, ul. Lwowska 1, 87-100 Toruń,  <https://orcid.org/0000-0003-3307-5079>, e-mail: czeslaw.adamiak@umk.pl

Streszczenie

Dane statystyczne o turystyce pochodzące z badania bazy noclegowej nie uwzględniają wielu kategorii turystów, np. nocujących u rodziny i znajomych oraz w drugich domach. Niniejszy artykuł dotyczy rosnącej kategorii „niewidocznych” miejsc noclegowych – mieszkań na turystyczny wynajem krótkoterminowy. Celem artykułu jest analiza rozmieszczenia oraz zmian podaży i popytu na mieszkania turystyczne w Polsce przed pandemią COVID-19 i w czasie jej trwania (od 2019 do końca 2021 r.). Wykorzystano dane pochodzące z platform Airbnb i Vrbo. Omawiane mieszkania stanowią znaczną część turystycznej bazy noclegowej w kraju: na 5 rejestrowanych miejsc noclegowych przypada 1 w mieszkaniach turystycznych dystrybuowanych przez wymienione platformy (w Trójmieście i Krakowie – aż 3–4). Choć mieszkania turystyczne są skoncentrowane w dużych miastach, rośnie ich liczba w regionach górskich, nadmorskich i pojeziernych. Wywołany przez pandemię spadek liczby podróży turystycznych był mniej zauważalny w mieszkaniach turystycznych niż w rejestrowanej bazie noclegowej. W miastach zanotowano silne spadki liczby gości w tego typu obiektach, z kolei poza nimi widoczny był wzrost liczby noclegów w mieszkaniach turystycznych w 2021 r. względem okresu przed pandemią. Liczba dostępnych mieszkań dostosowuje się do zmieniającego się zapotrzebowania szybciej niż liczba miejsc w obiektach hotelarskich. Praca potwierdza potrzebę uwzględnienia mieszkań turystycznych w badaniach statystycznych, planowaniu polityki turystycznej i przestrzennej.

Adamiak C. (2022). Najem krótkoterminowy w Polsce w czasie pandemii COVID-19. *Czasopismo Geograficzne*, 93(1): 9–32. <https://doi.org/10.12657/czageo-93-01>



Słowa kluczowe: zakwaterowanie turystyczne, mieszkania turystyczne, wynajem krótkoterminowy, COVID-19, Airbnb, Vrbo, Polska.

Abstract

Tourism statistics based on surveying accommodation providers ignore many categories of tourists, e.g. VFR and second home tourists. The article concerns a growing category of “invisible” accommodation – apartments for short-term tourist rentals. The aim is to analyze the distribution and changes in the supply and demand for tourist apartments in Poland before and during the COVID-19 pandemic (from 2019 to the end of 2021). Use was made of data from Airbnb and Vrbo platforms. The apartments account for a significant proportion of tourist accommodation in Poland: there is one bed-place in tourist apartments (in Krakow and Tricity – up to 3–4) per five registered bed-places. Although tourist apartments are concentrated in cities, their number is increasing in mountainous, coastal, and lakeland regions. The decrease in tourist trips caused by the pandemic was less noticeable in apartments than in the conventional accommodation facilities. The number of guests in urban apartments declined deeply, while in other areas, tourists spend more nights in tourist apartments in 2021 than before the pandemic. The number of available apartments adapts itself to the changing demand faster than the capacity of conventional accommodation. The work confirms the need to include tourist apartments in statistical studies and in planning tourism and spatial policy.

Keywords: tourist accommodation, tourist apartments, short-term rental, COVID-19, Airbnb, Vrbo, Poland.

WSTĘP

Obiekty noclegowe stanowią jeden z podstawowych elementów zagospodarowania turystycznego obszaru (Kowalczyk, Derek, 2010), a usługi noclegowe (hotelarskie) należą do najważniejszych branż wchodzących w skład gospodarki turystycznej (Szostak, 2008). Rozpowszechniona na świecie statystyczna definicja turysty według UNWTO zawiera kryterium spędzenia nocy w miejscu docelowym (UNWTO, 2021). Powoduje to, że informacje z obiektów noclegowych są często podstawą określania statystyk ruchu turystycznego, a przez to planowania polityki turystycznej. Jednak znaczna część ruchu turystycznego omija rejestrowane obiekty noclegowe i pozostaje „niewidoczna” dla oficjalnych statystyk (De Cantis i in., 2015). Świadczy o tym różnica między statystykami GUS prowadzonymi poprzez badania ankietowe i badania graniczne z jednej strony, a tymi określanymi na podstawie statystyki obiektów noclegowych z drugiej: w 2019 r. jedynie 47,1% z 59,8 mln krajowych podróży turystycznych mieszkańców Polski oraz 35,3% z 21,2 mln przyjazdów turystów zagranicznych było odzwierciedlonych w danych z rejestracji hotelarskiej (GUS, 2020; w rzeczywistości jeszcze mniej, bo w czasie jednego wyjazdu turysta może meldować się w wielu obiektach noclegowych).

„Niewidoczni” w statystykach obiektów noclegowych turyści to w znacznej części ci, którzy korzystają z noclegów u rodzin i znajomych (turyści VFR; Janta i in., 2015; GUS, 2020). Inną znaczącą grupę tworzą właściciele i użytkownicy drugich domów. Liczbę takich obiektów w Polsce w 2013 r. szacowano na ponad 600 tys. (Adamiak, 2018a). Trzecią istotną i rosnącą część „niewidocznych” miejsc noclegowych stanowią domy i mieszkania wynajmowane krótkoterminowo turystom, nazywane dalej mieszkaniami turystycznymi. Pojęcie mieszkań turystycznych jest powiązane znaczeniowo z pojęciami *self-catering accommodation* (Więckowski, 2014; Machczyńska i in., 2018), *peer-to-peer accommodation* (Dolnicar, 2018), ekonomii współdzielenia na rynku usług hotelarskich (Pawlicz, 2019) oraz „turystyki mieszkaniowej” (Perles-Ribes i in., 2018). Choć ta forma zakwaterowania turystycznego ma długą historię, w ostatnich dekadach jej znaczenie na świecie i w Polsce znacznie wzrosło wskutek działania trzech czynników: wzrostu liczby wyjazdów turystycznych, postępującego utowarowienia mieszkań oraz rozwoju internetowych platform wynajmu krótkoterminowego.

Ostatnie dekady do 2019 r. były okresem dynamicznego wzrostu ruchu turystycznego, zarówno międzynarodowego – którego skala wzrosła dwukrotnie od 2000 r. (UNWTO, 2020a) – jak i krajowego w poszczególnych krajach. Wzrost ten był też widoczny w Polsce. Udział mieszkańców Polski, którzy choć raz w roku uczestniczyli w wyjeździe z noclegiem, wzrósł z 47,8% w 2012 r. do 64,1% w 2019 r., zbliżając się do średniej w Unii Europejskiej (Eurostat, 2021). W ciągu dekady poprzedzającej pandemię COVID-19 liczba turystycznych przyjazdów z zagranicy do Polski zwiększyła się o 44% (UNWTO, 2010, 2020a). W Europie w ostatnich latach szczególnie silny wzrost ruchu turystycznego obserwowano w dużych miastach, co wynikało zarówno z rosnącej liczby podróży służbowych, jak i krótkich pobyków wypoczynkowych (*city break*; Prylińska, Ratkowska, 2009) ułatwianych przez rozwój oferty tanich linii lotniczych oraz stymulowanych przez miejski marketing i media społecznościowe (Nilsson, 2020).

Rozwojowi wynajmu krótkoterminowego sprzyja rosnące utowarowienie mieszkań. Dominujące w krajach zachodnich po II wojnie światowej postrzeganie mieszkań jako elementu społecznej infrastruktury zastąpiło pod koniec XX w. traktowanie ich jako aktywów będących przedmiotem wymiany rynkowej i lokatą kapitału (Rolnik, 2013). Ograniczenie znaczenia publicznej własności mieszkań, rozpowszechnienie kredytów hipotecznych i umiędzynarodowienie rynku nieruchomości przyczyniło się do upowszechnienia własności więcej niż jednej nieruchomości mieszkalnej oraz wzrostu liczby mieszkań niewykorzystywanych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych („*not for housing*” *housing*; Doling, 2019; Kadi i in., 2020). Należą do nich mieszkania kupowane w celach inwestycyjnych i turystycznych. W powiązaniu tych motywów pomaga rozwój różnych form współwłasności wakacyjnej (*timeshare*; Haylock, 1994) oraz firm wyspecjalizowanych w obsłudze wynajmu prywatnych mieszkań wakacyjnych.

Rozpowszechnieniu mieszkań „niemieszkalnych” w Polsce sprzyja rozwój polskiego rynku nieruchomości w warunkach uformowanych przez transformację ustrojową (dominacja własności prywatnej, liberalny i nieskuteczny system planowania przestrzennego) i wzrost gospodarczy ostatnich lat. Deweloperzy coraz częściej budują kompleksy mieszkań w miejscowościach turystycznych, oferując je jako mieszkania wakacyjne (w tym z usługami obsługi wynajmu), condohotele, czy aparthotele (Chrabąszcz, 2014; Szreder, Walentynowicz, 2020).

Trzecim czynnikiem umożliwiającym upowszechnienie mieszkań turystycznych było pojawienie się internetowych platform, które umożliwiają kontakt wynajmujących z najemcami, ułatwiają transakcje, a przez wbudowane mechanizmy zabezpieczeń oraz reputacji budują zaufanie między ich stronami (Dolnicar, 2018). Efekt sieciowy powoduje, że rynek jest zdominowany przez niewielką liczbę platform należących do pięciu największych międzynarodowych przedsiębiorstw działających w branży internetowego pośrednictwa turystycznego (OTA). Założona w 1996 r. platforma Booking.com jest największym internetowym pośrednikiem zakwaterowania turystycznego. Poza pokojami hotelowymi i innymi tradycyjnymi miejscami noclegowymi umożliwia najem 1,9 mln domów i apartamentów nazywanych przez firmę *alternative accommodations* (Booking Holdings, 2021). Powstała w 1995 r. platforma Vrbo była pionierem w internetowym wynajmie mieszkań wakacyjnych. Po przejęciu przez grupę Expedia i połączeniu z platformą HomeAway oferuje obecnie ponad 2 mln mieszkań i apartamentów na świecie (Vrbo, 2019). Założone w 2008 r. Airbnb połączyło sprawne pośrednictwo turystyczne z etosem ekonomii współdzielenia i rozpowszechniło turystyczny najem krótkoterminowy, wcześniej kojarzony z miejscowościami turystycznymi, w dużych miastach (Gallagher, 2017). Dzięki temu urosło do największej platformy wynajmu mieszkań turystycznych na świecie (5,6 mln ofert mieszkań i pokoi; Airbnb, 2021), a po wejściu na giełdę w grudniu 2020 r. wyprzedziło Booking Holdings na pozycji najbardziej wartościowej firmy turystycznej świata z kapitalizacją przekraczającą 100 mld dolarów. Listę największych platform wynajmu mieszkań wakacyjnych uzupełnia powiązana kapitałowo z grupą Trip.com chińska platforma Tujia z ponad milionem ofert głównie na macierzystym rynku oraz platformy należące do grupy Tripadvisor, dysponujące łącznie prawie milionem ofert (Adamiak, 2021). W Polsce najpopularniejsze są platformy Booking.com i Airbnb, znacznie mniejszy jest zasięg działalności Vrbo.

Turystyka mieszkaniowa stała się w ostatnich latach przedmiotem licznych badań w zakresie różnych nauk społecznych ze względu na rosnącą popularność i wpływ, jaki wywiera na zachowania turystyczne, branżę hotelarską oraz rynek mieszkaniowy i życie mieszkańców miast (Dann i in., 2019; Guttentag, 2019; Yang i in., 2021). Z tych samych przyczyn, a także za sprawą niedostosowania istniejących regulacji podatkowych, planistycznych, rynku mieszkaniowego i hotelarskiego do tej rozwijającej się formy dystrybucji usług zakwaterowania, wiele

miast i państw z opóźnieniem wprowadza regulacje z różną skutecznością ograniczające negatywne skutki zewnętrzne takiej działalności (Oskam, 2019; Briel, Dolnicar, 2021).

W Polsce studia nad wpływem najmu krótkoterminowego na rynek turystyczny oraz jakość życia w historycznych dzielnicach miast prowadzono w Krakowie (Walas, 2019; Kowalczyk-Anioł, 2020; Kruczek i in., 2021), Szczecinie (Pawlicz, 2019) i Warszawie (Derek, Dycht, 2018; Gyódi, 2019). Analizy poza ośrodkami miejskimi (Pawlicz, Kubicki, 2017), badania ogólnopolskie (Pawlicz, 2019; Pawlicz, Vrtodusic Hrgovic, 2020) oraz porównania międzynarodowe (Adamiak, 2018b, 2019) potwierdzają, że oferta mieszkań turystycznych na popularnych portalach OTA jest w Polsce skoncentrowana przestrzennie przede wszystkim w największych miastach będących głównym celem zagranicznych turystów.

Obecna pandemia COVID-19 spowodowała bezprecedensowy kryzys na światową branżę turystyczną (Gössling i in., 2021). Badania wskazują, że pandemia oraz niefarmaceutyczne środki mające ograniczyć rozprzestrzenianie się choroby nie tylko ograniczyły ruch turystyczny, ale też zmieniły zachowania turystyczne: turyści częściej wybierają podróże krajowe, poza duże miasta, a przy wyborze usług turystycznych biorą pod uwagę miejsca umożliwiające zachowanie dystansu od innych osób (Bae, Chang, 2021; Miao i in., 2021; Park i in., 2021; Zawadka i in., 2021). Trendy te spowodowały, że w wielu miejscach wynajem mieszkań turystycznych wzrósł po spadku z początku pandemii szybciej niż pobyty w hotelach (Sanford, DuBois, 2020), nie sprawdzają się więc przewidywania z początku pandemii o nadchodzącym kryzysie „turystki mieszkaniowej” (Dolnicar, Zare, 2020). Widoczne jest jednak ograniczenie podaży mieszkań turystycznych (Adamiak, 2021), szczególnie w dużych miastach (Benítez-Aurioles, 2021; Hossain, 2021; Romano, 2021), gdzie liczba miejsc noclegowych tego typu spadła mocniej niż podaż miejsc hotelowych wskutek zmiany użytkowania części mieszkań na najem długoterminowy (Farmaki i in., 2020; Gyódi, 2021).

Przewidywanie przyszłego rozwoju tej formy zakwaterowania turystycznego wymaga diagnozy jej aktualnego stanu oraz monitorowania przemian zachodzących na rynku wynajmu krótkoterminowego. Dlatego celem artykułu jest analiza rozmieszczenia oraz zmian podaży i popytu na mieszkania turystyczne w Polsce w okresie przed pandemią COVID-19 i w czasie jej trwania (od 2019 do 2021 r.). Ten ogólny cel doprecyzowano, zadając następujące pytania badawcze:

- Jak wiele mieszkań turystycznych jest w Polsce i jaką część turystycznej bazy noclegowej stanowią?
- Gdzie zlokalizowane są mieszkania turystyczne w Polsce i czym to rozmieszczenie różni się od rozmieszczenia rejestrowanej bazy noclegowej?
- Jak zmieniała się oferta mieszkań turystycznych oraz rejestrowanej turystycznej bazy noclegowej w ciągu dwóch lat pandemii COVID-19 w poszczególnych regionach Polski?

- Jak zmieniało się wykorzystanie mieszkań turystycznych oraz rejestrowanej turystycznej bazy noclegowej w ciągu dwóch lat pandemii COVID-19 w poszczególnych regionach Polski?

Ze względu na dostępność danych w analizie wzięto pod uwagę jedynie mieszkania wynajmowane za pośrednictwem platform Airbnb i Vrbo. W kolejnych częściach artykułu, po przedstawieniu źródeł danych i metod ich analizy, zostanie zaprezentowana dynamika oferty mieszkań turystycznych dostępnych do wynajmu, a następnie analiza zmian ich wykorzystania.

DANE I METODY

Wynajem krótkoterminowy mieszkań rzadko uwzględniany jest w oficjalnych statystykach obiektów noclegowych. Dlatego badacze tego zjawiska polegają na danych z innych źródeł, przede wszystkim pozyskanych z internetowych platform poprzez ręczną kwerendę, samodzielne zastosowanie API lub *web-scrapingu* bądź poprzez internetowe serwisy udostępniające takie dane, z których najpopularniejsze to Inside Airbnb i AirDNA. W bieżącym badaniu wykorzystano dane pochodzące z usługi AirDNA. Jest to najpopularniejszy komercyjny dostawca danych o rynku wynajmu krótkoterminowego, bazujący na informacjach pozyskanych z platform Airbnb i Vrbo. Na podstawie zautomatyzowanego śledzenia ofert na platformach (*web-scraping*) oraz danych pozyskanych od partnerów – głównie dostawcy oprogramowania wspierającego wynajem – platforma publikuje dość dokładne informacje o liczbie i charakterystyce dostępnych ofert oraz liczbie dni, w których były one zarezerwowane (AirDNA, 2021). Dane przedstawione są w układzie geograficznych „rynków”, które w Polsce odpowiadają powiatom, oraz są dostępne dla poszczególnych miesięcy ostatnich trzech lat (dane pobrano na początku 2022 r., dlatego dotyczą okresu od początku 2019 r. do końca 2021 r.).

Najważniejszym ograniczeniem tego źródła danych jest fakt, że dotyczy ono tylko ofert publikowanych na platformach Airbnb lub Vrbo (albo obu – oprogramowanie platformy identyfikuje i nie wskazuje dwukrotnie ofert mieszkań umieszczonych na obu platformach). Brakuje więc danych o ofertach największego pośrednika tego typu w Polsce – platformy Booking.com. Użyta baza danych zawiera informacje o 31,8 tys. ofert mieszkań turystycznych w Polsce w lipcu 2021 r. (w tym ok. 88% na platformie Airbnb, 7% na Vrbo, pozostałych na obu), podczas gdy 12 listopada na Booking.com dostępnych było 25,3 tys. ofert apartamentów i 5,4 tys. domów na wynajem. Nieco mniejsza liczba ofert oznacza jednak z pewnością większą liczbę miejsc noclegowych, ponieważ, w przeciwieństwie do badanych platform, jedna oferta na platformie Booking.com może oznaczać zarówno jedno mieszkanie lub dom, jak i kompleks mieszkań turystycznych pod jednym adresem. W takim przypadku zarządca nie musi publikować informacji o wszystkich dostępnych mieszkaniach, przez co zastosowanie techniki *web-scr-*

pingu nie pozwoliłoby na tak precyzyjną jak w przypadku Airbnb i Vrbo ocenę wielkości i częstotliwości wykorzystania miejsc noclegowych. Można spodziewać się, że rozmieszczenie i trendy użytkowania mieszkań wynajmowanych na platformie Booking.com są zbliżone do mieszkań widocznych na wykorzystanych w badaniu platformach. Nie należy jednak oceniać skali zjawiska jako sumy oferty widocznej w AirDNA i na Booking.com, ponieważ właściciele nierzadko korzystają z wielu platform (np. Airbnb i Booking.com) do dystrybucji tych samych mieszkań (Pawlicz, 2019). Ponadto istnieją inne mniej popularne platformy, część wynajmu może odbywać się poza internetowymi platformami, a część właściciele może nie korzystać z platform internetowych, a wyłącznie tradycyjnych kanałów dystrybucji swoich mieszkań turystycznych. Przyczyny te powodują, że zarówno liczba oferowanych na wynajem mieszkań turystycznych, jak i szacunki ich wykorzystania oparte tylko na danych AirDNA są zaniżone.

Na platformie Airbnb publikowane są nie tylko oferty wynajmu mieszkań i domów, choć te są zdecydowanie najczęstsze (3/4 ofert; Adamiak, 2021), ale również pokoi w prywatnych mieszkaniach oraz hotelach i hostelach. W Polsce dominacja mieszkań nad pokojami w ofercie tej platformy jest jeszcze wyraźniejsza (Adamiak 2018b, 2019) – latem 2021 r. ich udział wynosił ponad 80%. W analizie uwzględniono jedynie oferty wynajmu całych domów i mieszkań, ponieważ pokoje nie mieszczą się w zakresie analizy.

Z bazy AirDNA pozyskano informacje o liczbie mieszkań turystycznych oraz liczbie nocy, w których były one zarezerwowane w ciągu poszczególnych miesięcy ostatnich trzech lat. Założono, że liczba zarezerwowanych noclegów odpowiada liczbie nocy, w których mieszkanie faktycznie było przez turystów zamieszkałe – choć w rzeczywistości niektóre rezerwacje mogły nie prowadzić do pobytu, w szczególności w początkowych okresach ograniczeń pandemicznych, kiedy klienci rezerwujący noclegi mogli z nich ani nie skorzystać, ani nie odwołać. Aby określić pojemność mieszkań turystycznych i móc odnieść ją do pojemności obiektów noclegowych według GUS, wykorzystano dane zebrane we wrześniu 2019 r. techniką *web-scrapingu* ofert platformy Airbnb z wykorzystaniem skryptu Python (Slee, 2018; Adamiak, 2019) z założeniem, że struktura pojemności obiektów nie zmieniła się od 2019 r. Z kolei dla oszacowania liczby turystów korzystających z noclegów w mieszkaniach w poszczególnych miesiącach założono, że w czasie gdy mieszkanie było wynajęte, nocowało w nim tyle osób, ile wynosi 2/3 pojemności mieszkania (miejsca w mieszkaniach najczęściej nie są w pełni wykorzystane, biorąc pod uwagę to, że dominanta pojemności mieszkania wynosi 4 osoby).

Dane z 2019 r. zostały również wykorzystane do doszacowania brakujących w bazie AirDNA informacji o kilku powiatach w Polsce, w tym powiatach o powtarzających się nazwach (bielski, nowodworski) oraz powiatach tatrzańskim i puckim, w których znajdują się miasta objęte statystykami serwisu wcześniej, niż

pojawiły się dane dla wszystkich powiatów (Zakopane i Władysławowo). W bazie AirDNA nie było też informacji o 71 powiatach, w których platformy Airbnb i Vrbo nie mają żadnych ofert.

Tak zgromadzone dane o mieszkaniach turystycznych zestawiono z informacjami o ludności i rejestrowanej bazie noclegowej według Banku Danych Lokalnych (GUS, 2022). Dostępność tych danych statystycznych zdeterminowała zakres czasowy analizy. Podaż miejsc noclegowych określono w lipcu trzech kolejnych lat: 2019, 2020 i 2021. Z kolei aby określić zmiany wykorzystania miejsc noclegowych, porównano informacje o noclegach z całego 2019 i 2020 r.

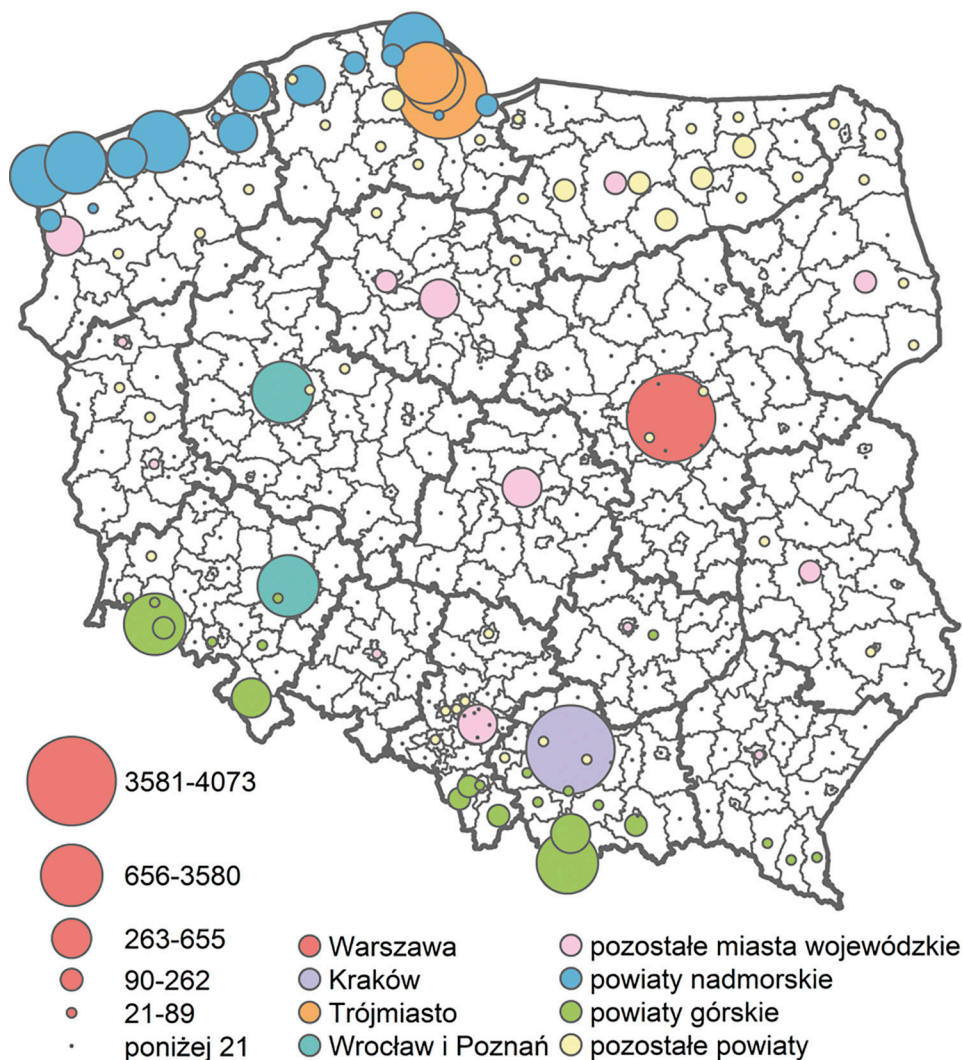
Analizę przestrzenną danych przeprowadzono w układzie powiatów oraz w podziale kraju na osiem części dokonany w oparciu o wielkość i charakterystykę rynku mieszkań turystycznych. Osobno pogrupowano trzy największe miasta i aglomeracje będące głównymi celami podróży turystycznych i o bardzo zbliżonej podaży mieszkań turystycznych: Warszawę, Kraków i Trójmiasto (Gdańsk, Gdynię i Sopot). W kolejną kategorię połączono dwa następne miasta będące popularnymi destynacjami turystyki przyjazdowej, o zbliżonej charakterystyce rynku wynajmu krótkoterminowego – Wrocław i Poznań. Osobną grupę tworzy 13 pozostałych miast wojewódzkich. Następnie wyróżniono powiaty nadmorskie i górskie, definiowane jako zawierające przynajmniej jedną gminę nadmorską lub górską delimitowaną w statystykach turystyki GUS zgodnie z metodologią Eurostatu (GUS, 2020), przy czym z powiatów nadmorskich wyłączono Trójmiasto. Ostatnią kategorię tworzą wszystkie pozostałe powiaty kraju.

Rozmieszczenie i zmiany podaży oraz wykorzystania mieszkań turystycznych zanalizowano, stosując liczby bezwzględne ofert, a także wskaźniki liczby miejsc noclegowych i noclegów w mieszkaniach turystycznych w odniesieniu do ludności oraz miejsc i wykorzystania rejestrowanej bazy noclegowej i wskaźniki dynamiki i sezonowości. W analizie i prezentacji graficznej oraz kartograficznej wyników wykorzystano program R z pakietami ggplot2, rmapshaper, sf i tmap (Wickham, 2016; Pebesma, 2018; Tennekes, 2018; Teucher, Russell, 2021).

CHARAKTERYSTYKA I ZMIANY OFERTY MIESZKAŃ TURYSTYCZNYCH W CZASIE PANDEMII

W lipcu 2021 r. na platformach Airbnb i Vrbo oferowanych było w Polsce 31,8 tys. mieszkań turystycznych, w których znajdowało się łącznie 150,9 tys. miejsc noclegowych. Przeważnie były skoncentrowane w największych miastach kraju oraz pasach: nadmorskim i górskim (ryc. 1). Trójmiasto, Warszawa i Kraków mieściły ponad 40% ofert i ponad 35% miejsc noclegowych (tab. 1). Wrocław i Poznań oraz pozostałe miasta wojewódzkie gromadziły łącznie 14% ofert mieszkań i 11% ich pojemności. Jedna trzecia podaży mieszkań turystycznych znajdowała się w dwóch najważniejszych regionach wypoczynkowych kraju: nad

morzem i w górach. Większość ofert w górach koncentrowała się w dwóch (tatrzańskim i karkonoskim), a nad morzem – w trzech powiatach (kołobrzeskim, puckim i Świnoujściu). Wśród pozostałych powiatów kraju mniejsze koncentracje mieszkań turystycznych znalazły się w częściach pasa pojezierzy (na pojezierzach: Mazurskim, Suwalskim, Iławskim, Kaszubskim i Drawskim).



Ryc. 1. Rozmieszczenie oferty mieszkań turystycznych na platformach Airbnb i Vrbo w powiatach w podziale na części kraju w lipcu 2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AirDNA.

Przedziały klasowe ustalone z wykorzystaniem metody naturalnych granic podziału Jenksa (1967).

Tabela 1. Oferta mieszkań turystycznych na platformach Airbnb i Vrbo w różnych częściach Polski

	Liczba ofert w lipcu 2021 r. (tys.)	Liczba miejsc noclegowych w lipcu 2021 r. (tys.)	Średnia liczba miejsc noclegowych w mieszkaniu	Wskaźnik sezonowości oferty w lipcu 2019 względem 2019 r.	Liczba miejsc noclegowych na 100 mieszkańców	Liczba miejsc noclegowych na 100 miejsc w obiektach wg GUS
Polska	31,8	150,9	4,75	1,16	0,39	19,2
Warszawa	4,1	15,7	3,86	1,12	0,88	41,9
Kraków	4,1	18,1	4,45	1,07	2,33	60,5
Trójmiasto	5,1	22,4	4,40	1,45	2,98	74,9
Wrocław i Poznań	2,2	8,3	3,85	1,10	0,71	36,9
Pozostałe miasta wojewódzkie	2,2	8,7	3,88	1,10	0,25	17,6
Powiaty nadmorskie	5,6	28,0	4,98	1,19	2,09	14,6
Powiaty górskie	4,7	26,3	5,65	1,11	0,61	16,7
Pozostałe powiaty	3,8	23,2	6,08	1,13	0,09	8,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AirDNA i BDL GUS.

Mieszkania zlokalizowane w miastach były zwykle mniej pojemne niż te na obszarach wiejskich (tab. 1, ryc. 2). Sezonowe zmiany podaży mieszkań turystycznych były najmniejsze w dużych miastach z wyjątkiem Trójmiasta, a nieco większe na obszarach pozamiejskich, zwłaszcza na północy kraju. Szczególnie silne zmiany sezonowe zachodzą w Trójmieście, gdzie latem jest niemal o połowę ofert więcej niż średnio w ciągu roku, zapewne z powodu licznych mieszkań wynajmowanych turystom latem, a użytkowanych w inny sposób (np. wynajmowanych studentom) przez pozostałą część roku. Intensywność turystycznego użytkowania mieszkań względem ludności jest największa w kurortach turystycznych: powiecie tatrzańskim (14 miejsc noclegowych na 100 mieszkańców), Sopotcie i Świnoujściu (ponad 10 miejsc), a także w pozostałych powiatach nadmorskich, niektórych górskich (karkonoskim, w Bieszczadach), na Mazurach, w Krakowie i Trójmieście. Średnią intensywnością wynajmu charakteryzowała się Warszawa, Poznań, Wrocław, Toruń oraz pozostałe powiaty górskie i pojezierne, a najmniejszą – pozostałe miasta i powiaty centralnej Polski. Znaczenie mieszkań turystycznych dla bazy noclegowej było największe w przypadku największych miast, gdzie na 100 miejsc noclegowych według statystyk GUS przypadało nawet 75 miejsc w mieszkaniach turystycznych (tak było w Trójmieście). W regionach turystyki wypoczynkowej podobne znaczenie mieszkania turystyczne mają tylko w po-



Ryc. 2. Charakterystyka oferty mieszkań turystycznych na platformach Airbnb i Vrbo w powiatach (M – średnia dla wszystkich powiatów, SD – odchylenie standardowe; wskaźnik sezonowości dla lipca 2019 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AirDNA.

wiecie tatrzańskim (35 miejsc na 100 miejsc według GUS) i niektórych powiatach mazurskich. Wyraźnie mniejszy jest udział mieszkań w turystycznej bazie noclegowej większości powiatów nadmorskich i górskich, a także w pozostałych miastach wojewódzkich. Wśród powiatów o znacznej liczbie miejsc noclegowych rejestrowanych przez statystyki GUS szczególnie niewielką liczbą mieszkań tu-

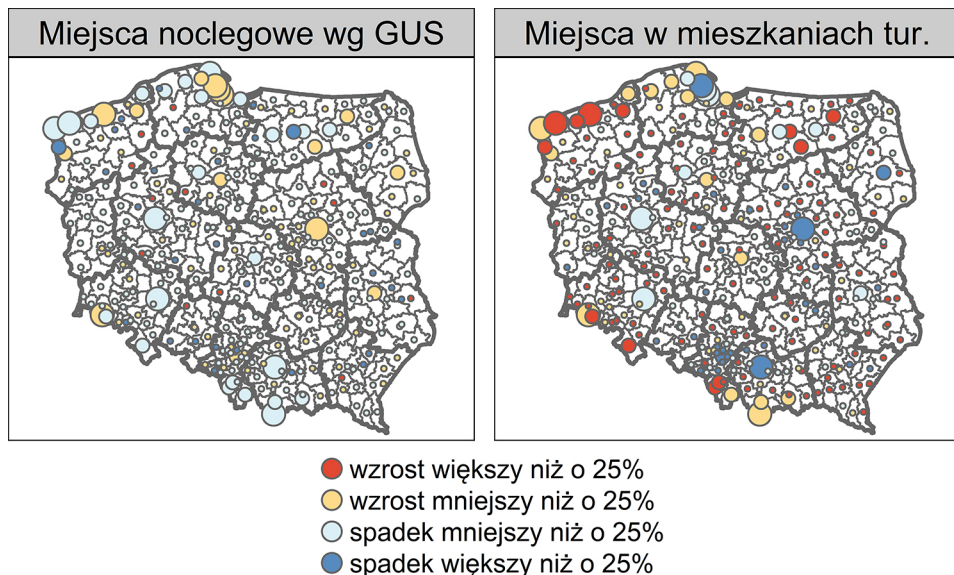
rystycznych odznaczają się powiaty z miastami uzdrowiskowymi, takimi jak Ciechocinek i Busko-Zdrój, powiaty podmiejskie oraz nad zbiornikami wodnymi w centralnej części kraju.

W okresie pandemii COVID-19 podaż miejsc noclegowych w mieszkaniach wakacyjnych dystrybuowanych przez Airbnb i Vrbo zmniejszyła się, ale spadek ten w całości przypadł na początkową fazę pandemii. W lipcu 2020 r. było o 8,7% mniej miejsc niż rok wcześniej, a przez kolejny rok liczba miejsc wzrosła o 1,4%. Dynamika w całym kraju była więc bardzo zbliżona do dynamiki miejsc noclegowych według GUS, których liczba również spadła od lipca 2019 do 2020 r. o 6,1%, a w kolejnym roku wzrosła o 1,1% (tab. 2). Jednak istnieje znaczna różnica w charakterystyce przestrzennej tych zmian. Niewielkie ograniczenia podaży miejsc noclegowych w bazie rejestrowanej były w miarę równomierne w kraju (choć w wyniku nowych inwestycji w 2021 r. wzrosła w porównaniu do okresu przed pandemią liczba miejsc w części miast, w tym w Warszawie i Trójmieście). Tymczasem liczba miejsc w mieszkaniach turystycznych wykazała odmienną dynamikę w dwóch kategoriach powiatów: spadła w dużych miastach, a wzrosła poza nimi (tab. 2, ryc. 3). Najbardziej (o 35%) zmniejszyła się liczba mieszkań oferowanych w największych miastach – w Krakowie i Warszawie. Z kolei naj-

Tabela 2. Zmiany liczby miejsc w obiektach noclegowych według GUS oraz w mieszkaniach turystycznych na platformach Airbnb i Vrbo w częściach Polski między lipcem 2019 a lipcem 2021 r.

	Miejsca noclegowe wg GUS w lipcu 2019 r. (tys.)	Miejsca noclegowe wg GUS w lipcu 2021 r. (tys.)	Miejsca noclegowe w mieszkaniach turystycznych w lipcu 2019 r. (tys.)	Miejsca noclegowe w mieszkaniach turystycznych w lipcu 2021 r. (tys.)	Zmiana liczby miejsc noclegowych wg GUS (%)	Zmiana liczby miejsc noclegowych w mieszkaniach turystycznych (%)
Polska	825,5	784,2	163,0	150,9	-5,0	-7,4
Warszawa	34,8	37,5	24,2	15,7	+7,8	-35,0
Kraków	33,6	30,0	28,3	18,1	-10,7	-35,9
Trójmiasto	28,6	29,9	26,8	22,4	+4,4	-16,4
Wrocław i Poznań	24,3	22,5	10,8	8,3	-7,5	-23,0
Pozostałe miasta wojewódzkie	53,9	49,7	10,4	8,7	-7,9	-16,3
Powiaty nadmorskie	200,7	191,7	21,2	28,0	-4,5	+32,0
Powiaty górskie	164,9	157,6	21,7	26,3	-4,4	+21,3
Pozostałe powiaty	284,7	265,2	19,5	23,2	-6,8	+19,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AirDNA i BDL GUS.



Ryc. 3. Zmiany liczby miejsc w obiektach noclegowych według GUS oraz w mieszkaniach turystycznych na platformach Airbnb i Vrbo w powiatach między lipcem 2019 a lipcem 2021 r.

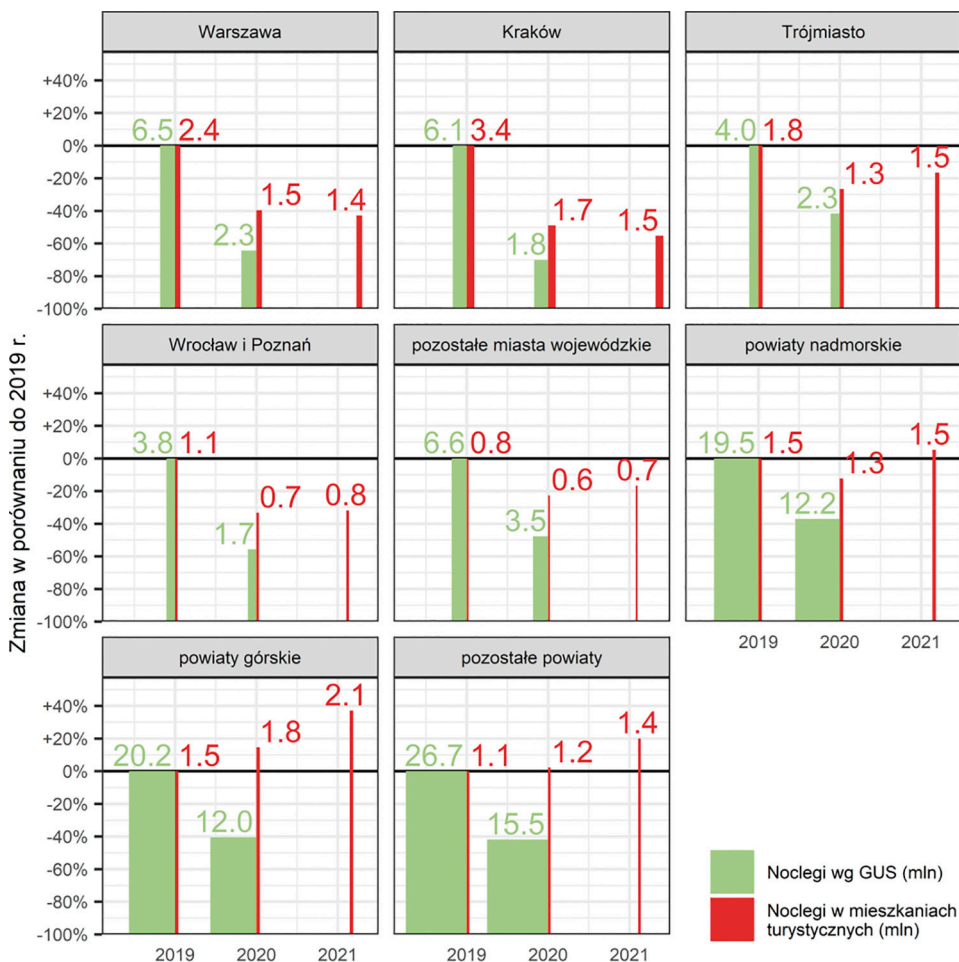
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AirDNA i BDL GUS.

silniejszy wzrost zanotowano w powiatach nadmorskich – o ponad 30% (w rekordowym kołobrzeskim – o 96%). W górskich i pozostałych powiatach poza miastami wojewódzkimi liczba ofertowanych mieszkań zwiększyła się o około 20%. Zmiany te zachodziły stopniowo przez dwa lata pandemii i doprowadziły do zasadniczej zmiany rozmieszczenia ofert wynajmu mieszkań turystycznych na analizowanych platformach w skali kraju: udział miast wojewódzkich (wliczając całe Trójmiasto) spadł z 61,7% do 48,6%, a powiatów górskich i nadmorskich – wzrósł z 26,4% do 36,1%.

ZMIANY WYKORZYSTANIA MIESZKAŃ TURYSTYCZNYCH W CZASIE PANDEMII

Po analizie zmian liczb miejsc noclegowych porównano wykorzystanie mieszkań turystycznych w dwóch latach trwania pandemii (2020 i 2021, należy przy tym pamiętać, że pierwsze obostrzenia w Polsce wprowadzono dopiero w marcu 2020 r.) z rokiem 2019. Zmiany te porównano do zmian wykorzystania miejsc noclegowych rejestrowanych przez GUS, ale tylko dla lat 2019–2020 ze względu na brak dostępnych danych za 2021 r. W całym kraju w 2020 r. GUS odnotował o 45,0% mniej noclegów niż rok wcześniej (odpowiednio: 51,4 i 93,4 mln),

a spadki dotyczyły wszystkich części kraju (ryc. 4). Szacowana liczba noclegów w mieszkaniach turystycznych zmniejszyła się nie aż tak drastycznie – z 13,6 do 10,1 mln, czyli o 26,2% w pierwszym roku pandemii – po czym wzrosła o 7,5% do 10,8 mln w 2021 r. W niektórych częściach kraju liczba noclegów w mieszkaniach turystycznych wzrosła w okresie pandemii względem 2019 r. Spadki były największe w dużych miastach z wyjątkiem Trójmiasta (w Krakowie liczba noclegów według GUS zmniejszyła się o 70,1%, a według szacunku dotyczącego mieszkań turystycznych – o 48,9% w 2020 i 55,3% w 2021 względem 2019 r.). Mniej poby-



Ryc. 4. Zmiany liczby noclegów w obiektach noclegowych według GUS oraz w mieszkaniach turystycznych na platformach Airbnb i Vrbo w częściach Polski między 2019 a 2021 r. (powierzchnie słupków są proporcjonalne do liczb noclegów; brak danych GUS za 2021 r.)

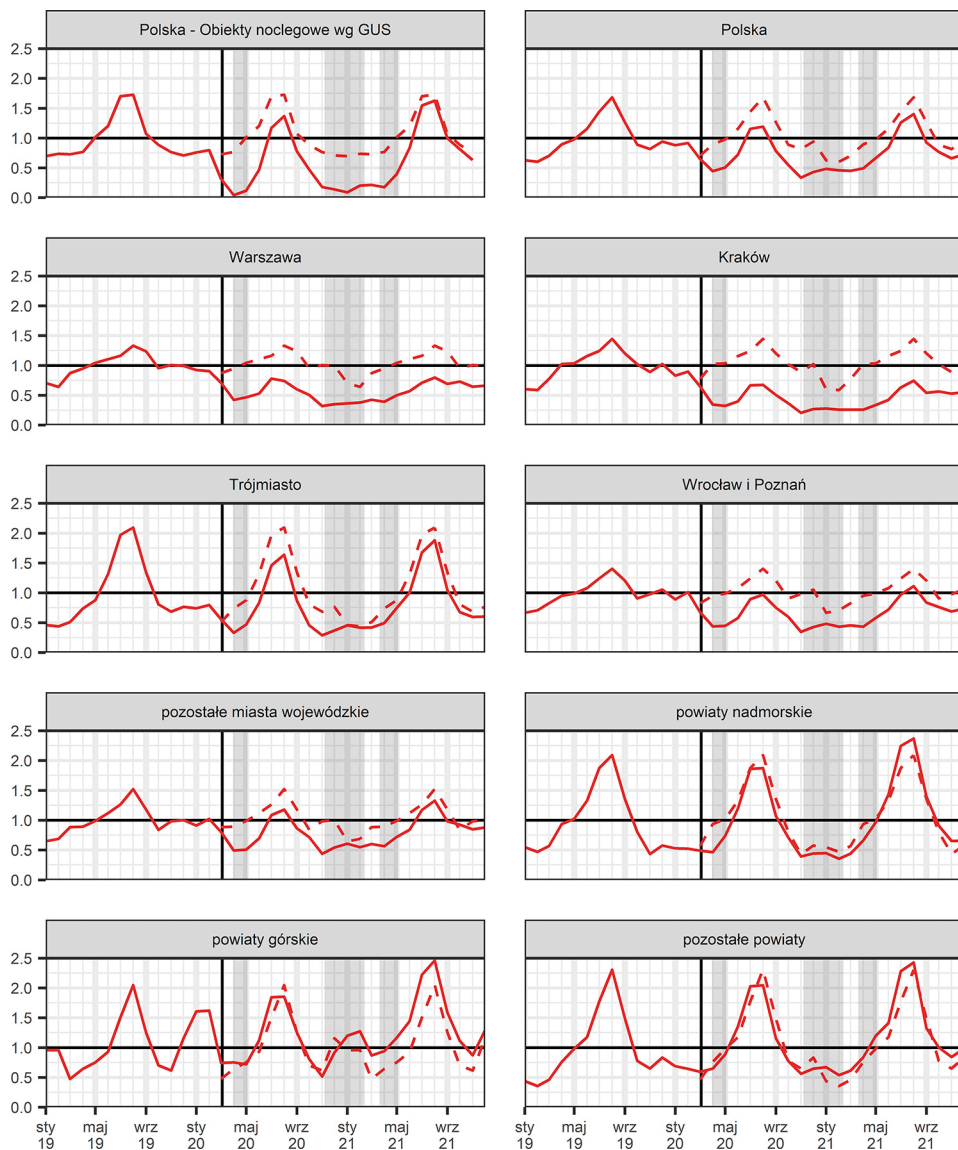
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AirDNA i BDL GUS.

tów w obu kategoriach obiektów noclegowych zanotowano w powiatach nadmorskich. Za to wzrost liczby wizyt dotyczył mieszkań turystycznych w powiatach górskich i pozostałych, mimo że noclegi według GUS spadły tam o przeszło 40%.

Dynamika pobytów w mieszkaniach turystycznych różni się od dynamiki zmian ich pojemności: mimo że w dużych miastach liczba mieszkań wynajmowanych turystom spadła szybciej niż rejestrowanych miejsc noclegowych, to spadek liczby pobytów był w nich mniejszy. Z kolei w powiatach nadmorskich, mimo wzrostu podaży mieszkań turystycznych już w pierwszym roku pandemii, spadło ich wykorzystanie. Słabszy spadek ruchu w mieszkaniach niż w obiektach rejestrowanych spowodował też w 2020 r. wzrost znaczenia noclegów w mieszkaniach w porównaniu do bazy rejestrowanej. W skali Polski liczba noclegów w mieszkaniach turystycznych przypadających na 100 noclegów według danych GUS wzrosła z 14,5 do 19,4. W największych miastach dużo bardziej: w Warszawie z 36,9 do 62,5, a w Krakowie z 55,3 do 94,3. Uwzględniając inne kanały dystrybucji niż te wzięte pod uwagę w analizie, można więc przypuszczać, że w okresie pandemii mieszkania turystyczne w Krakowie odwiedziło więcej gości niż rejestrowane obiekty noclegowe. W mniejszych miastach i pozostałych częściach kraju mieszkania mają mniejszy udział w noclegach, jednak w górach wartość wskaźnika noclegów w mieszkaniach turystycznych na 100 noclegów w bazie rejestrowanej wzrosła niemal dwukrotnie – z 7,1 do 13,9.

Szacunek miesięcznego wykorzystania miejsc noclegowych umożliwia dokładniejszą analizę zmian popytu na mieszkania turystyczne w kolejnych miesiącach lat 2020–2021 względem sytuacji przed pandemią (w 2019 r.). Trendy te porównano z danymi o noclegach w całej Polsce według bazy GUS do listopada 2021 r. (ryc. 5). Rejestrowane obiekty noclegowe były mocno dotknięte przez trzy okresy *lockdownów* (w których zmieniały się szczegółowe regulacje – od całkowitego zamknięcia obiektów noclegowych po otwarcie tylko dla podróżujących w celach służbowych; Gabryjończyk, Gabryjończyk, 2021). Liczby gości spadły w tych okresach niemal do zera, wzrastając jednak znacznie w innych okresach, zwłaszcza latem 2021 r., kiedy osiągnęły niemal poziom sprzed pandemii. Wskaźniki wykorzystania mieszkań wakacyjnych z jednej strony nie spadały tak bardzo w okresach *lockdownów*, z drugiej – nie notowały tak silnego odbicia po zakończeniu obostrzeń. W tej dynamice jednak też odznaczały się różnice między miastami a regionami wypoczynkowymi. W Warszawie, a zwłaszcza Krakowie, wykorzystanie mieszkań turystycznych jest cały czas znacznie słabsze niż w 2019 r. W mniejszych miastach widoczny jest szybszy powrót wizyt turystycznych, a w Trójmieście w 2021 r. mieszkania turystyczne odwiedziło już niemal tyle samo gości, co w roku poprzedzającym pandemię. Liczby nocy spędzanych w mieszkaniach wakacyjnych poza miastami wojewódzkimi: nad morzem, w innych powiatach, a szczególnie w górach, w 2021 nie tylko osiągnęły, ale i przekroczyły stan sprzed pandemii. Interesujące jest, że w powiatach górskich

w czasie dwóch ostatnich okresów zamknięcia hoteli mieszkania gościły więcej turystów niż w 2019 r.



Ryc. 5. Zmiany liczby noclegów udzielonych w mieszkaniach turystycznych na platformach Airbnb i Vrbo w latach 2019–2021 (miesięczne wskaźniki sezonowości, gdzie 1 oznacza średnią z miesięcy 2019 r., szary obszar – okresy znacznego lub całkowitego ograniczenia działalności hotelarskiej, linia przerywana – kontynuację trendu z 2019 r., a linia ciągła – rzeczywiste wartości)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AirDNA i BDL GUS.

DYSKUSJA

Prezentowana analiza pokazuje, że mieszkania turystyczne wynajmowane za pośrednictwem globalnych platform internetowych stanowią znaczną część turystycznej bazy noclegowej w Polsce, „niewidoczną” w statystykach Głównego Urzędu Statystycznego. Uwzględnienie jedynie mieszkań dostępnych na platformach Airbnb i Vrbo (a więc z wyłączeniem najpopularniejszej platformy Booking.com) spowodowałoby zwiększenie liczby miejsc noclegowych w stosunku do statystyk GUS o niemal 1/5 i nieco mniejszy wzrost liczby rejestrowanych noclegów. Mieszkania turystyczne mają największy udział w bazie noclegowej dużych miast będących głównymi celami przyjazdowej turystyki zagranicznej, szczególnie Trójmiasta i Krakowa, gdzie na pięć rejestrowanych miejsc noclegowych przypadają 3–4 miejsca w mieszkaniach wynajmowanych poprzez dwie wymienione platformy. Poza dużymi miastami oferty krótkoterminowego wynajmu mieszkań są skoncentrowane w rozpoznawalnych w całej Polsce i za granicą regionach i miejscowościach wypoczynkowych, zwłaszcza w popularnych kurortach górskich (Zakopane, Karpacz), nadmorskich (Kołobrzeg, Świnoujście) i pojeziernych (Giżycko).

Te obserwacje potwierdzają wcześniejsze spostrzeżenia o znacznej koncentracji przestrzennej oraz głównie miejskim charakterze zjawiska turystycznego wynajmu krótkoterminowego w Polsce (Pawlicz i in., 2020). W ostatnich latach dał się jednak zauważyć trend przestrzennej dyfuzji oferty i wykorzystania mieszkań turystycznych w miarę wzrostu ich liczby. Prowadzi on do upodabniania się Polski do innych europejskich krajów, gdzie mieszkania te są bardziej rozproszone zarówno w miastach, jak i na obszarach pozamiejskich (Adamiak, 2019). W ciągu ostatnich dwóch lat na trend ten nałożyły się procesy wywołane pandemią COVID-19. Obserwowane w tym czasie zmiany podaży i popytu na mieszkania turystyczne w Polsce odzwierciedlają trzy trendy dostrzegane w międzynarodowej literaturze.

Po pierwsze, wywołany przez pandemię spadek liczby podróży turystycznych był mniej zauważalny w mieszkaniach turystycznych niż w rejestrowanej bazie noclegowej. Z jednej strony może to wynikać z preferencji turystów do wyboru miejsc noclegowych umożliwiających „bezdotykowy” wypoczynek bez kontaktu z innymi gośćmi i pracownikami w celu minimalizacji ryzyka zarażenia (Bae, Chang, 2021). Z drugiej strony, analiza miesięcznego wykorzystania miejsc noclegowych wskazuje, że mieszkania turystyczne były dość licznie odwiedzane w okresach zakazu lub znacznego ograniczenia działalności obiektów hotelarskich. Oznacza to, że regulacje epidemiczne stały się kolejnym (obok przepisów dotyczących zatrudnienia, ochrony konsumentów czy opodatkowania) polem, na którym świadczenie przez indywidualnych przedsiębiorców i dystrybucja za pośrednictwem globalnych platform usług wymyka się przepisom stworzonym dla

tradycyjnych działalności w tych branżach (Goudin, 2016). Przedstawiciele platform i media twierdzą, że w okresie pandemii część mieszkań turystycznych była wykorzystywana dla dłuższych niż typowo turystyczne pobytów (Ali, 2020), jednak badania nie wskazują, żeby te formy użytkowania (np. jako *home-office* czy miejsce odbywania kwarantanny) miały duże znaczenie dla właścicieli mieszkań (Gyódi, 2021). Wzrost względnego znaczenia mieszkań jako formy zakwaterowania turystycznego w czasie pandemii można postrzegać jako etap długotrwałego rozwoju tego rodzaju działalności turystycznej, który będzie trwał w kolejnych latach.

Drugim zauważalnym trendem w wykorzystaniu mieszkań turystycznych w czasie pandemii była rozbieżność między jego dynamiką w dużych miastach i na obszarach poza nimi. W miastach zanotowano silne spadki liczby gości w tego typu obiektach. Na obszarach nadmorskich, górskich oraz w innych częściach Polski poza dużymi miastami w 2021 r. widoczny był wzrost liczby noclegów w mieszkaniach turystycznych względem okresu przed pandemią. Przyczyną negatywnej dynamiki odwiedzin mieszkań w miastach szukać należy między innymi w ograniczeniu ruchu międzynarodowego oraz podróży służbowych (Suau-Sanchez i in., 2020; UNWTO, 2020b). Zarówno zagraniczne przyjazdy turystyczne, jak i podróże związane z pracą koncentrują się tradycyjnie w miastach. Z kolei wzrost liczby noclegów na obszarach pozamiejskich może wynikać ze zmian preferencji turystycznych na korzyść odległych, mało zatłoczonych miejsc (Jiricka-Pürner i in., 2020; Seraphin, Dosquet, 2020), a jednocześnie być efektem ogólnego wzrostu popularności mieszkań turystycznych oraz przejścia części gości od tradycyjnych obiektów noclegowych (Fox, 2020). Dlatego trudno przewidzieć kierunek dalszych zmian przestrzennego rozkładu zapotrzebowania na noclegi w mieszkaniach turystycznych.

Trzecim trendem zauważalnym w dynamice podaży mieszkań turystycznych w czasie pandemii jest znaczna elastyczność tej oferty. Liczba dostępnych mieszkań dostosowuje się do zmieniającego się zapotrzebowania dużo szybciej niż liczba miejsc w obiektach hotelarskich. Dotyczy to z jednej strony obszarów miejskich, gdzie ograniczenie popytu, choć nie tak znaczne jak w przypadku tradycyjnych miejsc noclegowych, wywołało wyraźny spadek liczby dostępnych mieszkań turystycznych. Trend ten jest widoczny nie tylko w polskich, ale i innych europejskich miastach (Gyódi, 2021). Z drugiej strony w regionach wypoczynkowych liczba ofert wyraźnie wzrosła w czasie pandemii równoległe ze wzrostem zainteresowania klientów. Wywołuje to pytania o kierunek dalszych zmian w podaży tego typu zakwaterowania turystycznego. Po pierwsze, czy ograniczenie liczby mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo w dużych miastach (np. zmienianych na wynajem długoterminowy) będzie trwałe, czy też mieszkania te wrócą na rynek wynajmu krótkoterminowego kiedy ruch turystyczny znów wzrośnie. Od tego między innymi zależy, czy wywołane pan-

demia zmiany stworzą szansę ograniczenia w miastach o dużej intensywności ruchu turystycznego nasilających się w poprzednich latach negatywnych skutków nadmiernego rozwoju turystyki (Montanari, 2020; Kowalczyk-Anioł i in., 2021). Z drugiej strony, wzrost podaży mieszkań turystycznych w miejscowościach wypoczynkowych budzi obawy o skutki tego trendu i generowanych przez niego inwestycji budowlanych dla ładu przestrzennego, ochrony przyrody oraz dostępu do obszarów cennych przyrodniczo. I chociaż ta forma zakwaterowania ma jeszcze dość niewielki udział w strukturze miejsc noclegowych miejscowości górskich, nadmorskich i pojeziernych, to w przypadku ograniczenia popytu np. wskutek kryzysu gospodarczego pojawić się mogą problemy związane z nierówną konkurencją między właścicielami wynajmowanych mieszkań a operatorami hoteli, pensjonatów, czy pokoi gościnnych. Należy pamiętać, że w przeciwieństwie do dużych miast właściciele mieszkań mają tam ograniczone możliwości korzystania z możliwości zwrotu zainwestowanego kapitału innych niż wynajem turystyczny.

Niniejsza praca potwierdza potrzebę uwzględnienia mieszkań turystycznych w badaniach statystycznych, planowaniu polityki turystycznej i przestrzennej. Dotyczy to nie tylko największych miast, takich jak Kraków i Warszawa, ale i miejscowości wypoczynkowych w regionach o atrakcyjnych walorach przyrodniczych, w których rola mieszkań turystycznych rośnie najszybciej. Możliwości interpretacji wyników niniejszej analizy są ograniczone przede wszystkim dlatego, że użyto danych odnoszących się tylko do dwóch platform pośredniczących w wynajmie mieszkań na wynajem (Airbnb i Vrbo), pomijając największego pośrednika – Booking.com – oraz inne platformy. Dlatego w przyszłych badaniach nad wykorzystaniem mieszkań turystycznych trzeba stosować zróżnicowane metody w różnych skalach przestrzennych – od badań terenowych, po różnego rodzaju wtórne dane uwzględniające zarówno mieszkania turystyczne, jak i inne „niewidoczne” w konwencjonalnych badaniach statystycznych formy zakwaterowania turystycznego (Nyns, Schmitz, 2022).

WNIOSKI

Celem artykułu była analiza rozmieszczenia oraz zmian podaży i popytu na mieszkania turystyczne w Polsce przed pandemią COVID-19 i w czasie jej trwania (od 2019 r. do końca 2021 r.). Wykorzystano dane pochodzące z platform Airbnb i Vrbo. Okazało się, że mieszkania turystyczne stanowią znaczną część turystycznej bazy noclegowej w kraju: na 5 rejestrowanych miejsc noclegowych przypada 1 w mieszkaniach turystycznych dystrybuowanych przez wymienione platformy. Najwięcej mieszkań turystycznych dostępnych jest w dużych miastach, a także w regionach wypoczynkowych: górskich, nadmorskich i pojeziernych. Ich rozmieszczenie zatem ma cechy wspólne z rozmieszczeniem tradycyjnych miejsc

noclegowych rejestrowanych w bazie GUS, a różni się od niego przede wszystkim większą koncentracją w dużych miastach.

Pandemia COVID-19 spowodowała ograniczenie liczby oferowanych mieszkań oraz udzielanych w nich noclegów. Zmniejszenie się liczby podróży turystycznych było jednak mniej zauważalne w mieszkaniach turystycznych niż w rejestrowanej bazie noclegowej. W miastach zanotowano silne spadki liczby gości w tego typu obiektach, z kolei poza nimi widoczny był wzrost liczby noclegów w mieszkaniach turystycznych w 2021 r. względem okresu przed pandemią. Okazało się też, że liczba dostępnych mieszkań dostosowuje się do zmieniającego się zapotrzebowania szybciej niż liczba miejsc w obiektach hotelarskich. Praca potwierdza potrzebę uwzględnienia mieszkań turystycznych w badaniach statystycznych, planowaniu polityki turystycznej i przestrzennej.

LITERATURA

- Adamiak C. (2018a). Changing social structure of second home owners in Poland. W: C.M. Hall, D.K. Müller (red.), *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*. London–New York: Routledge, s. 201–211.
- Adamiak C. (2018b). 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*. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>
- Adamiak C. (2021). Changes in the global Airbnb offer during the COVID-19 pandemic. *Oikonomics*, 15. <https://doi.org/10.7238/o.n15.2107>
- Airbnb (2021). *About Us* (<https://news.airbnb.com/about-us/>; dostęp: 11.08.2021).
- AirDNA (2021). *AirDNA Data: How it Works* (<https://www.airdna.co/airdna-data-how-it-works>; dostęp: 29.11.2021).
- Ali R. (2020). *How Domestic Travel & Long-Term Stays Saved Airbnb in Pandemic Era* (<https://skift.com/2020/11/16/how-domestic-travel-long-term-stays-saved-airbnb-in-pandemic-era/>; dostęp: 23.11.2021).
- Bae S.Y., Chang P.-J. (2021). The effect of coronavirus disease-19 (COVID-19) risk perception on behavioural intention towards ‘untact’ tourism in South Korea during the first wave of the pandemic. *Current Issues in Tourism*, 24, 7: 1017–1035. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1798895>
- Benítez-Aurioles B. (2021). How the peer-to-peer market for tourist accommodation has responded to COVID-19. *International Journal of Tourism Cities*. <https://doi.org/10.1108/IJTC-07-2021-0140>
- Booking Holdings (2021). *Form 10-K: Annual Report Pursuant to Section 13 or 15(d) of the Securities Exchange Act of 1934 for the Fiscal Year Ended: December 31, 2020* (<https://ir.bookingholdings.com/static-files/1bef31b8-a49d-4aed-9a20-0b02e5254007>; dostęp: 11.08.2021).

- Briel D. von, Dolnicar S. (2021). The evolution of Airbnb regulation: An international longitudinal investigation 2008–2020. *Annals of Tourism Research*, 87: 102983. <https://doi.org/10.31235/osf.io/t4nqs>
- Chrabąszcz K. (2014). Condoinvestycje jako alternatywna forma alokacji kapitału. *Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie*, 24: 47–58.
- 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>
- De Cantis S., Parroco A.M., Ferrante M., Vaccina F. (2015). Unobserved tourism. *Annals of Tourism Research*, 50: 1–18. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2014.10.002>
- 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>
- Doling J. (2019). ‘Not for Housing’ Housing: Widening the Scope of Housing Studies. *Critical Housing Analysis*, 6, 1: 22–31. <https://doi.org/10.13060/23362839.2019.6.1.450>
- Dolnicar S. (2018). *Peer-to-peer accommodation networks: Pushing the boundaries*. Oxford: Goodfellow Publishers.
- 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>
- Eurostat (2021). Participation in tourism for personal purposes (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tour_dem_totot/default/table?lang=en; dostęp: 10.11.2021).
- Farmaki A., Miguel C., Drotarova M.H., Aleksić A., Časni A.Č., Efthymiadou F. (2020). Impacts of Covid-19 on peer-to-peer accommodation platforms: Host perceptions and responses. *International Journal of Hospitality Management*, 91, 61: 102663. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102663>
- Fox L. (2020). Google says private accommodation is recovering faster than hotels on a global scale. *PhocusWire* (<https://www.phocuswire.com/Google-travel-trends-APAC>; dostęp: 25.02.2022).
- 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 Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made Billions... and Created Plenty of Controversy*. Boston: Mariner Books.
- Goudin P. (2016). *The Cost of Non-Europe in the Sharing Economy: Economic, Social and Legal Challenges and Opportunities*. European Parliamentary Research Service. <https://doi.org/10.2861/26238>
- Gössling S., Scott D., Hall C.M. (2021). Pandemics, tourism and global change: a rapid assessment of COVID-19. *Journal of Sustainable Tourism*, 29, 1: 1–20. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1758708>
- GUS (2020). Turystyka w 2019 r. (<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/turystyka-w-2019-roku,1,17.html>; dostęp: 10.11.2021).
- GUS (2022). Bank Danych Lokalnych (<https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/podgrup/temat>; dostęp: 20.02.2022).
- Guttentag D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10, 4: 814–844. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>

- 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*. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-09-2020-0221>
- Haylock R. (1994). The European timeshare market: The growth, development, regulation and economic benefits of one of tourism's most successful sectors. *Tourism Management*, 15, 5: 333–341. [https://doi.org/10.1016/0261-5177\(94\)90087-6](https://doi.org/10.1016/0261-5177(94)90087-6)
- 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>
- Janta H., Cohen S.A., Williams A.M. (2015). Rethinking Visiting Friends and Relatives Mobilities. *Population, Space and Place*, 598: 585–598. <https://doi.org/10.1002/psp.1914>
- Jenks G. (1967). The Data Model Concept in Statistical Mapping. *International Yearbook of Cartography*, 7, 186–190.
- Jiricka-Pürner A., Brandenburg C., Pröbstl-Haider U. (2020). City tourism pre- and post-covid-19 pandemic – Messages to take home for climate change adaptation and mitigation? *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*, 31: 100329. <https://doi.org/10.1016/j.jort.2020.100329>
- Kadi J., Hochstenbach C., Lennartz C. (2020). Multiple property ownership in times of late homeownership: a new conceptual vocabulary. *International Journal of Housing Policy*, 20, 1, 6–24. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1697514>
- Kowalczyk A., Derek M. (2010). *Zagospodarowanie turystyczne*. Warszawa: PWN.
- Kowalczyk-Anioł J. (2020). Turystyfikacja zasobów mieszkaniowych historycznych dzielnic śródmiejskich. Przykład Krakowa. *Studia Miejskie*, 35: 9–25. <https://doi.org/10.25167/sm.1014>
- Kowalczyk-Anioł J., Grochowicz M., Pawlusiński R. (2021). How a Tourism City Responds to COVID-19: A CEE Perspective (Kraków Case Study). *Sustainability*, 13, 14: 7914. <https://doi.org/10.3390/su13147914>
- Kruczek Z., Walas B., Szromek A., Mazanek L. (2021). Postawy i oczekiwania interesariuszy wobec zamiarów zrównoważenia turystyki w Krakowie po pandemii COVID-19. *Annales UMCS, Geographia, Geologia, Mineralogia et Petrographia*, 76, 45–69. <https://doi.org/10.17951/b.2021.76.45-69>
- Machczyńska K., Adamiak C., Opać V.T. (2018). Selection of accommodation by Polish tourists in Croatia. *Ekonomiczne Problemy Turystyki*, 4: 169–180. <https://doi.org/10.18276/ept.2018.4.44-14>
- Miao L., Im J., Fu X., Kim H., Zhang Y.E. (2021). Proximal and distal post-COVID travel behavior. *Annals of Tourism Research*, 88: 103159. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2021.103159>
- Montanari A. (2020). Covid-19 as an opportunity to tackle the phenomenon of over-tourism in European historic centres: the case of Rome. *Supplementi*, 11. <https://doi.org/10.13138/2039-2362/2542>
- Nilsson J.H. (2020). Conceptualizing and Contextualizing Overtourism: The Dynamics of Accelerating Urban Tourism. *International Journal of Tourism Cities*, 6, 4: 657–671. <https://doi.org/10.1108/IJTC-08-2019-0117>

- Nyns S., Schmitz S. (2022). Using mobile data to evaluate unobserved tourist overnight stays. *Tourism Management*, 89: 104453. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2021.104453>
- Oskam J.A. (2019). *The Future of Airbnb and the 'Sharing Economy'*. Channel View Publications. <https://doi.org/10.21832/OSKAM6737>
- Park I.-J., Kim J., Kim S. (Sam), Lee J.C., Giroux M. 2021. Impact of the COVID-19 pandemic on travelers' preference for crowded versus non-crowded options. *Tourism Management*, 87: 104398. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2021.104398>
- Pawlicz A. (2019). *Ekonomia współdzielenia na rynku usług hotelarskich. Niedoskonałości. Pośrednicy. Regulacje*. Szczecin: USz.
- Pawlicz A., Kubicki R. (2017). Sharing economy development paths in non-urban areas. The case of hospitality product in Polish national parks. *Ekonomia i Środowisko*, 4, 63: 166–176.
- Pawlicz A., Vrtodusic Hrgovic A.-M. 2020. Spatial issues of sharing economy in Polish accommodation market. *Ekonomia i Środowisko*, 1(72): 87–106 (<https://doi.org/10.34659/2020/1/6>)
- Pebesma E. (2018). Simple Features for R: Standardized Support for Spatial Vector Data. *The R Journal*, 10, 1: 439–446. <https://doi.org/10.32614/RJ-2018-009>
- Perles-Ribes J.F., Ramón-Rodríguez A.B., Such-Devesa M.J. (2018). Second homes vs. residential tourism: A research gap. *Tourism*, 66, 1: 104–107.
- Prylińska M., Ratkowska P. (2009). City break – próba wyjaśnienia i zdefiniowania zjawiska w odniesieniu do polskiego rynku usług turystycznych. *Turystyka Kulturowa*, 10: 4–16.
- Rolnik R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 3: 1058–1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>
- Romano A. (2021). The shifting geographies of digital intermediation: the effects of the COVID-19 pandemic on short-term rentals in Italian cities. *Digital Geography and Society*, 2: 100019. <https://doi.org/10.1016/j.diggeo.2021.100019>
- Sanford W., DuBois D. (2020). *COVID-19 impact on hotels and short-term rentals* (<https://airdna-website-reports.s3.amazonaws.com/documentation/Hotels+vs+Short+Term+Rentals.pdf>; dostęp: 12.11.2021).
- Seraphin H., Dosquet F. (2020). Mountain tourism and second home tourism as post COVID-19 lockdown placebo? *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 12(4): 485–500. <https://doi.org/10.1108/WHATT-05-2020-0027>
- Slee T. (2018). *Data collection for Airbnb listings* (<https://github.com/tomslee/airbnb-data-collection>; dostęp: 24.10.2018).
- Suau-Sanchez P., Voltes-Dorta A., Cugueró-Escofet N. (2020). An early assessment of the impact of COVID-19 on air transport: Just another crisis or the end of aviation as we know it? *Journal of Transport Geography*, 81: 102749. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2020.102749>
- Szostak D. (2008). Hotelarstwo i gastronomia. W: A. Panasiuk (red.), *Gospodarka turystyczna*. Warszawa: PWN, s. 109–132.

- Szreder J., Walentynowicz P. (2020). Nieruchomości wakacyjne jako innowacyjna forma kreowania wartości przez dewelopera. W: P. Wróbel (red.), *Sukces organizacji w warunkach gospodarki cyfrowej: Strategie, procesy i projekty*. Gdańsk: UG, s. 157–171.
- Tennekes M. (2018). tmap: Thematic Maps in R. *Journal of Statistical Software*, 84, 6: 1–39. <https://doi.org/10.18637/jss.v084.i06>
- Teucher A., Russell K. (2021). rmapshaper: Client for ‘mapshaper’ for ‘Geospatial’ Operations. R package version 0.4.5 (<https://CRAN.R-project.org/package=rmapshaper>; dostęp: 10.11.2021).
- UNWTO (2010). *UNWTO Tourism Highlights. 2010 Edition* (<https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284413720>; dostęp: 12.11.2021).
- UNWTO (2020a). *International Tourism Highlights. 2020 Edition* (<https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284422456>; dostęp: 10.11.2021).
- UNWTO (2020b). *UNWTO Briefing Note – Tourism and COVID-19*. Issue 3. Understanding Domestic Tourism and Seizing its Opportunities. <https://doi.org/10.18111/9789284422111>
- UNWTO (2021). *Glossary of tourism terms* (<https://www.unwto.org/glossary-tourism-terms>; dostęp: 10.11.2021).
- Vrbo (2019). *The story behind the new Vrbo brand* (<https://www.vrbo.com/media-center/press-releases/2019/the-story-behind-the-new-vrbo-brand>; dostęp: 12.11.2021).
- Walas B. (2019). Turystyczny najem krótkoterminowy w ocenie interesariuszy lokalnych. *Biuletyn KPZK PAN*, 275: 49–62.
- Wickham H. (2016). *ggplot2: Elegant Graphics for Data Analysis*. New York: Springer-Verlag.
- Więckowski M. (2014). Zakwaterowanie z wyżywieniem we własnym zakresie (self-catering accommodation) – zarys problemu. *Ekonomiczne Problemy Turystyki*, 3: 243–257.
- Yang Y., Nieto García M., Viglia G., Nicolau J. L. (2021). Competitors or Complements: A Meta-analysis of the Effect of Airbnb on Hotel Performance. *Journal of Travel Research*. <https://doi.org/10.1177/00472875211042670>
- Zawadka J., Jęczyk A., Uglis J., Wojcieszak-Zbierska M.M. (2021). Plany turystyczne mieszkańców miast w dobie pandemii COVID-19. *Warsztaty z Geografii Turyzmu*, 11: 13–34. <https://doi.org/10.18778/8220-576-3.01>