



DYLEMATY ROZWOJU GOSPODARKI WSPÓŁDZIELENIA NA PRZYKŁADZIE USŁUG NOCLEGOWYCH DLA TURYSTÓW

Aleksandra Koźlak, Karolina Bartosik

Streszczenie

Cel. Gospodarka współdzielenia (*sharing economy*) wywarła istotny wpływ na rynek usług noclegowych, szczególnie wynajmu prywatnych nieruchomości dla turystów na całym świecie, w tym w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Mimo korzyści odnoszonych przez turystów i lepszego wykorzystania zasobów w ujęciu ogólnogospodarczym, występują różne zagrożenia dla lokalnych społeczności i tradycyjnego sektora turystycznego, dla gospodarki w postaci znacznego udziału szarej strefy i dla środowiska naturalnego. Pojawiają się zatem różnego rodzaju dylematy zarówno u uczestników tego rynku, jak i u decydentów: jak i na ile rynek krótkoterminowego wynajmu nieruchomości powinien podlegać kontroli oraz czy korzyści z rozwoju tego rynku przeważają nad negatywnymi efektami. Celem artykułu jest zbadanie tendencji rozwojowych rynku usług noclegowych dla turystów oraz określenie perspektyw jego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem Polski.

Metoda. Charakterystykę koncepcji *sharing economy* oraz obszarów jej zastosowania nakreślono na podstawie przeglądu literatury przedmiotu. Również na bazie badań literaturowych zidentyfikowano korzyści i zagrożenia wynikające z rozwoju bazy noclegowej dla turystów na zasadzie współdzielenia zasobów. Tendencje rozwojowe zidentyfikowano na podstawie dostępnych danych statystycznych, natomiast perspektywy rozwoju oraz najważniejsze dylematy pozwoliła określić analiza SWOT.

Wyniki. Potwierdzono dynamiczny rozwój rynku usług noclegowych w Polsce oraz innych krajach. Korzyści uzyskują zarówno turyści (niższe ceny, elastyczność), jak i osoby wynajmujące nieruchomości (dodatkowe dochody). Korzyści odnotowuje też gospodarka regionów turystycznych. Z kolei zidentyfikowane zagrożenia są źródłem dylematów co do korzystania z tej formy usług noclegowych, oferowania własnych nieruchomości nieznany osobom i regulowania tego rynku przez władze publiczne.

Słowa kluczowe: gospodarka współdzielenia, *sharing economy*, turystyka, usługi noclegowe, wynajem krótkoterminowy

Klasyfikacja JEL: L83, Z31, Z32.

Wstęp

Znaczące zmiany w technologiach informacyjnych i wzrost znaczenia sieci społecznościowych, pobudzają rozwój nowych modeli gospodarczych, czego przykładem jest gospodarka współdzielenia oparta na szeroko rozumianej współpracy. Zjawisko to zyskało na popularności w pierwszej dekadzie XXI w., kiedy to powstawało szereg nowych przedsięwzięć umożliwiających dzielenie się niewykorzystanymi zasobami i umiejętnościami. Dynamika rozwoju gospodarki współdzielenia przejawia się coraz większą liczbą osób w niej uczestniczących oraz obejmowaniem swoim zasięgiem coraz większej liczby sektorów. Przedsiębiorstwa różnych branż reagują na zmieniające się potrzeby konsumentów i dostosowują swoje modele biznesowe do nowych zjawisk rynkowych, włączając się w różnej formie w gospodarkę współdzielenia, np. poprzez profesjonalne platformy internetowe dające dostęp do informacji o określonych zasobach i ułatwiające wspólną konsumpcję zainteresowanym osobom.

Gospodarka współdzielenia w znaczący sposób zmieniła rynek usług noclegowych w turystyce, przyczyniając się do dynamicznego rozwoju wynajmu krótkoterminowego oferowanego przez prywatne osoby za pośrednictwem platform internetowych (AirDNA, 2024). Platformy internetowe (m.in. Airbnb, Vrbo) ułatwiły rezerwację miejsc noclegowych w prywatnych nieruchomościach stanowiąc konkurencyjną alternatywę dla tradycyjnych pensjonatów i hoteli. Gospodarka współdzielenia w usługach noclegowych jest obecnie jednym z kluczowych trendów konsumenckich i jest to jednak nie tylko pojedynczy fenomen, ale obszar ściśle powiązany z innymi dynamicznymi procesami społecznymi i gospodarczymi. Jest to zjawisko, które zarówno kształtuje, jak i jest kształtowane przez różne trendy, z których niektóre to zmieniające się potrzeby konsumentów, rozwój technologii cyfrowych i mobilnych aplikacji, rosnąca liczba cyfrowych nomadów, postępująca globalizacja, rosnące zainteresowanie turystów zrównoważonym rozwojem oraz zmiany demograficzne i społeczne.

W literaturze wykazywane są liczne korzyści jakie odnoszą turyści korzystający z prywatnych nieruchomości i osoby wynajmujące niewykorzystywane przez siebie zasoby (Olejniki i Stefańska, 2021; Hati et al., 2021), a także podkreślane jest wpisywanie się gospodarki współdzielenia w strategię zrównoważonego rozwoju (World Bank, 2018). Jednakże rozwój rynku krótkoterminowego wynajmu nieruchomości dla turystów przynosi różne zagrożenia: dla lokalnych społeczności w postaci wzrostu cen nieruchomości i opłat za najem długoterminowy (Brauckmann, 2017; Olejniki i Stefańska, 2021), dla tradycyjnego sektora turystycznego (Mrozińska, 2024; Hall et al., 2022), dla gospodarki w postaci znacznego udziału szarej strefy (Koubková, 2023), a także dla środowiska naturalnego (Ho et al., 2023). W związku z tym przed podmiotami odpowiedzialnymi za politykę gospodarczą pojawiają się dylematy związane z dalszymi perspektywami rozwoju tego rynku i jego regulacją. Przed takimi dylematami stają władze krajowe, regionalne i lokalne w Polsce.

Celem artykułu jest zbadanie tendencji rozwojowych rynku usług noclegowych dla turystów oferowanych w ramach gospodarki współdzielenia oraz określenie perspektyw jego rozwoju w kontekście rozwiązywania problemów wynikających z dynamicznego rozwoju tego zjawiska ze szczególnym uwzględnieniem Polski. Sytuacja na rynku krótkoterminowego wynajmu nieruchomości jest dynamiczna, brakuje aktualnych analiz dotyczących Polski, w związku z czym badanie przeprowadzone na potrzeby artykułu wypełnia lukę w istniejącej literaturze naukowej. Aby zrealizować cel badawczy przeprowadzono badania literaturowe na temat istoty gospodarki współdzielenia i obszarów jej rozwoju, a także zidentyfikowano korzyści i zagrożenia wynikające z rozwoju tej formy usług turystycznych. Aby zbadać dynamikę rozwoju rynku przeprowadzono analizę danych statystycznych dotyczących liczby aktywnych użytkowników największych internetowych platform pośredniczących, ilości dostępnych miejsc noclegowych i ilości noclegów zarezerwowanych za ich pośrednictwem,

wartości dokonanych rezerwacji, a także wyników finansowych. Analiza SWOT dla rozwoju rynku wynajmu krótkoterminowego dla turystów pozwoliła zidentyfikować mocne i słabe strony usług wynajmu krótkoterminowego dla turystów, a także zewnętrzne uwarunkowania rozwojowe w postaci szans i zagrożeń, na które niewątpliwie wpływ wywiera wiele czynników o charakterze ekonomicznym, społecznym, politycznym i technologicznym.

1. Istota koncepcji sharing economy

Koncepcja gospodarki współdzielenia polegająca na współużytkowaniu lub współdzieleniu zasobów nie jest nowa na rynku, niemniej jednak to rozwój technologii informacyjno-komunikacyjnych (w szczególności technologii mobilnych) i społeczności internetowych sprawił, że komunikacja między ludźmi stała się łatwiejsza, a wymiana zasobów nabrała zupełnie innego wymiaru. Dostęp do potrzebnych dóbr i usług może przybierać różne formy, takie jak: wynajem, pożyczenie, wspólne użytkowanie, wymiana produktów i usług, darowizna, odsprzedaż i ponowne użycie itp.

Ricart i Berrone (2017) stwierdzili, że dwa czynniki miały kluczowe znaczenie dla szybkiego rozwoju gospodarki współdzielenia: technologia cyfrowa oraz zmiany w kulturze i ideologii (zmiany w preferencjach i zachowaniach ludzi). Zmiany w preferencjach, zachowaniach i oczekiwaniach współczesnych konsumentów wynikają w dużej mierze z powszechnego dostępu do Internetu, w którym ludzie mają możliwość oferowania swoich zasobów lub umiejętności innym za opłatą (czasem pokrywając tylko część kosztów) lub za darmo. Atrakcyjność gospodarki współdzielenia i konsumpcji opartej na współpracy wynika z tendencji społeczeństwa do korzystania z pewnych dóbr lub usług w razie potrzeby (zwykle na żądanie), bez konieczności ich posiadania. W związku z tym idea tej koncepcji sprowadza się do tego, że „nie musisz mieć, aby używać”. Koncepcja dzielenia się własnymi zasobami materialnymi i niematerialnymi stwarza nowe możliwości dla konsumentów i przedsiębiorców.

Koncepcja współdzielenia zasobów wiąże się z kilkoma innymi pojęciami, które są używane przez różnych autorów do określenia zjawiska dzielenia się zasobami, natomiast konkretne terminy podkreślają pewne różnice w modelach biznesowych. Do terminów tych należą m. in.: gospodarka współpracy (*collaborative economy*), gospodarka dostępu (*access economy*), konsumpcja oparta na dostępie (*access-based consumption*), konsumpcja współdzielona (*collaborative consumption*), gospodarka peer-to-peer (*peer-to-peer economy*), usługi na żądanie (*on-demand services*). Hendel (2018) zwrócił uwagę, że identyfikuje się około 40 różnych pojęć powiązanych z gospodarką kolaboratywną. W literaturze polskiej często zdarza się, że to samo określenie anglojęzyczne jest tłumaczone na kilka różnych sposobów, wobec czego, aby być jednoznacznie zrozumianym badacze danego zjawiska decydują się na wykorzystywanie nazewnictwa oryginalnego.

Lessig (2008) jest uważany za pioniera w badaniach nad koncepcją gospodarki współdzielenia. W ten sposób nazwał konsumpcję realizowaną poprzez dzielenie się, wymianę i używanie własnych zasobów bez przenoszenia do nich tytułu własności. Zainteresowanie gospodarką współdzielenia na szerszą skalę dało się zauważyć dopiero w 2010 roku, po publikacji książki Botsman i Rogersa (2010) pt. *What's Mine Is Yours*.

Gospodarka współpracy to najszersze pojęcie, które obejmuje wszystkie przejawy współdziałania między ludźmi, niezależnie od celu i formy. Próbuąc uporządkować terminologię, Botsman (2015) opisała gospodarkę współpracy jako system gospodarczy oparty na zdecentralizowanych sieciach indywidualnych użytkowników i społeczności, które w zależności od potrzeb otwierają dostęp do ogromu niewykorzystanych zasobów z pominięciem tradycyjnych pośredników. Obszary objęte tą koncepcją to wspólna produkcja (*collaborative production*), wspólna konsumpcja (*collaborative consumption*), wspólne finanse (*collaborative finance*) i wspólna edukacja (*collaborative education*). Zdaniem Botsmana usługi na żądanie nie

powinny być zaliczane do gospodarki współdzielenia, np. Uber. Natomiast gospodarka współdzielenia obejmuje tę część współpracy, która polega na dzieleniu się zasobami i usługami świadczonymi przez osoby fizyczne, które nie są w pełni wykorzystywane, bezpłatnie lub za opłatą.

Również Bardhi i Eckhardt (2012) stwierdzili, że niektóre formy działalności zaliczanej do gospodarki współdzielenia nie mają nic wspólnego z dzieleniem się i wprowadzili pojęcie konsumpcji opartej na dostępie. Pod tym pojęciem rozumieli transakcje do których dochodzi na rynku, ale nie towarzyszy temu przenoszenie tytułu własności. Konsumenci uzyskują czasowy dostęp do towarów lub usług, za które są skłonni zapłacić określoną cenę.

Przeprowadzona powyżej analiza pojęć pokazuje, że nie ma jednomyślności co do klasyfikacji bardzo zróżnicowanych form działalności ludzkiej zaliczanych do gospodarki współdzielenia. Jedną z podstawowych rozbieżności jest to, czy gospodarka współdzielenia powinna obejmować wyłącznie osoby prywatne kontaktujące się ze sobą za pośrednictwem platform peer-to-peer, na których zasoby są oferowane na zasadzie podziału kosztów, czy też powinna obejmować działalność firm, których celem jest osiąganie zysków poprzez dzielenie się zasobami z innymi. Z tego względu można mówić o definiowaniu tego pojęcia w wąskim i szerokim znaczeniu, gdzie gospodarka współdzielenia sensu largo jest utożsamiana z gospodarką dostępu i dotyczy segmentu *business-to-consumer*. Oba te ujęcia porównano w tabeli 1.

Tabela 1. Porównanie gospodarki współdzielenia w wąskim i szerokim znaczeniu

Kryteria różnicowania	Sharing economy w wąskim znaczeniu	Sharing economy w szerokim znaczeniu
Przedmiot i forma konsumpcji	Użyczanie wolnych lub częściowo wykorzystanych zasobów ramach wspólnej konsumpcji	Użyczanie zasobów nie tylko na zasadzie wspólnej konsumpcji
Podmioty transakcji	Osoby prywatne (C2C)	Osoby prywatne i podmioty biznesowe (C2C i B2C)
Odpłatność	Odpłatnie (nacisk na dzielenie się kosztami) lub nieodpłatnie	Odpłatnie (nacisk na zarabianie) lub nieodpłatnie
Rola pośrednika	Mała	Duża
Główne cechy charakterystyczne	Nacisk na zaufanie i współpracę w społeczności	Nacisk na oszczędność i wygodę klienta
Przykłady	BlaBlaCar, JadeZabioire, iParkomat, Couchsurfing, Skilltrade,	Uber, Airbnb, Washio

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Malinowski, 2016).

Wąska definicja gospodarki współdzielenia obejmuje wszelkie oparte na technologii praktyki peer-to-peer, które obejmują albo tymczasowy dostęp do niewykorzystanych aktywów fizycznych, albo świadczenie usług za darmo lub za opłatą. Frenken i Schor (2017) twierdzą, że trzy elementy odróżniają gospodarkę współdzielenia od innych form gospodarki: platformy relacji konsument-konsument, tymczasowy dostęp do dobra i bardziej efektywne wykorzystanie aktywów fizycznych. Według nich gospodarka współdzielenia nie obejmuje świadczenia usług.

Szersza definicja gospodarki współdzielenia obejmuje większość transakcji, w których współdzielenie aktywów i usług jest ułatwione przez platformę cyfrową. Według Frenkena i Schora (2017) tego rodzaju działaniami są usługi na żądanie (dostarczanie usług P2P), wymiana dóbr tzw. z drugiej ręki (konsumenci udzielają sobie nawzajem stałego dostępu) lub gdy firma daje konsumentowi czasowy dostęp do swojego produktu.

2. Obszary występowania gospodarki współdzielenia

Gospodarka współdzielenia znajduje coraz szersze zastosowanie w różnych dziedzinach ludzkiej aktywności. Do obszarów, w których jest ona najbardziej rozwinięta można zaliczyć: transport, magazynowanie i parkowanie, turystykę, zamieszkanie, finanse, media, jedzenie, ubrania, czas wolny (Collaborative Finance, 2025).

Gospodarka współdzielenia rozwija się bardzo dynamicznie w zakresie transportu, i to zarówno w relacjach C2C, jak i B2C. Oferowane są alternatywne w stosunku do transportu publicznego, taksówek i własnego samochodu sposoby przemieszczania się. Współdzielenie w transporcie przybiera różne formy począwszy od świadczenia usługi przewozowej prywatnym samochodem, poprzez dzielenie się miejscem w samochodzie w ramach przejazdu, który odbywa kierowca, aż po dzielenie się samochodem jako takim (carsharing). Carsharing może występować w postaci ogólnodostępnej, gdy instytucja bądź firma udostępnia flotę pojazdów do wspólnego korzystania lub na zasadzie udostępniania prywatnych samochodów na platformie internetowej. Współdzieleniu podlegają również środki transportu indywidualnego, takie jak rowery, hulajnogi i skutery.

Drugim obszarem, w którym gospodarka współdzielenia prężnie rozwija się jest turystyka. W ostatnich kilkunastu latach na rynku turystycznym pojawiła się znaczna liczba przedsięwzięć, które polegają na pośrednictwie w wymianie dóbr i usług o charakterze turystycznym. Dotyczy to głównie usług noclegowych i gastronomicznych, ale także usług przewodnictwa i spędzania wolnego czasu z turystami. Podstawowe modele funkcjonowania gospodarki współdzielenia na rynku noclegów obejmują (Majchrzak, 2016):

- krótkoterminowy wynajem domów, mieszkań, pokoi itp. przez ich właścicieli osobom zainteresowanym, poprzez platformy, na których rejestrują się osoby wynajmujące oraz goście (m.in. Airbnb, Vrbo, Wimdu, Couchsurfing, Onefinestay);
- wymianę domów i mieszkań między zarejestrowanymi uczestnikami serwisu (np. HomeExchange);
- kojarzenie osób poszukujących współlokatorów z osobami potrzebującymi pokoju we wspólnym mieszkaniu (np. Roomster, EasyRoommate).

Poza powierzchniami mieszkalnymi współdzielenie może dotyczyć miejsc pracy, takich jak przestrzenie coworkingowe, cyfrowe centra pracy (*digital working hubs*), przestrzenie na żądanie (*on-demand spaces*) i kluby biurowe (*office clubs*) (Yu i in, 2019). Coworking odnosi się do współdzielenia przestrzeni roboczej przez freelancerów i innych niezależnych pracowników. Przestrzenie coworkingowe umożliwiają bardziej intensywne i wydajne wykorzystanie przestrzeni biurowej dzięki elastyczniejszym harmonogramom niezależnych pracowników.

Poznanie kultur innych krajów ściśle łączy się ze smakowaniem lokalnych specjałów, stąd rosnącą popularnością cieszą się usługi gastronomiczne oferowane przez mieszkańców miejscowości turystycznych, polegające na dzieleniu się posiłkami (*meal-sharing*). Platformy takie jak EatWith czy Feastly kojarzą ze sobą turystów oraz osoby świadczące usługi żywieniowe w swoich domach. Dzielenie się żywnością następuje także poprzez platformy umożliwiające wystawienie w formie ogłoszeń produktów i posiłków zakupionych w nadmiarze lub o bliskiej dacie ważności. Przykładem jest aplikacja Neverwaste, która zawiera mapę z dostępnymi produktami, system rezerwacji i oceny, co ułatwia nawiązywanie kontaktów oraz wymianę. Jest to bardzo istotny aspekt gospodarki współdzielenia, ponieważ zmniejsza skalę marnotrawstwa żywności jednocześnie pomagając osobom potrzebującym.

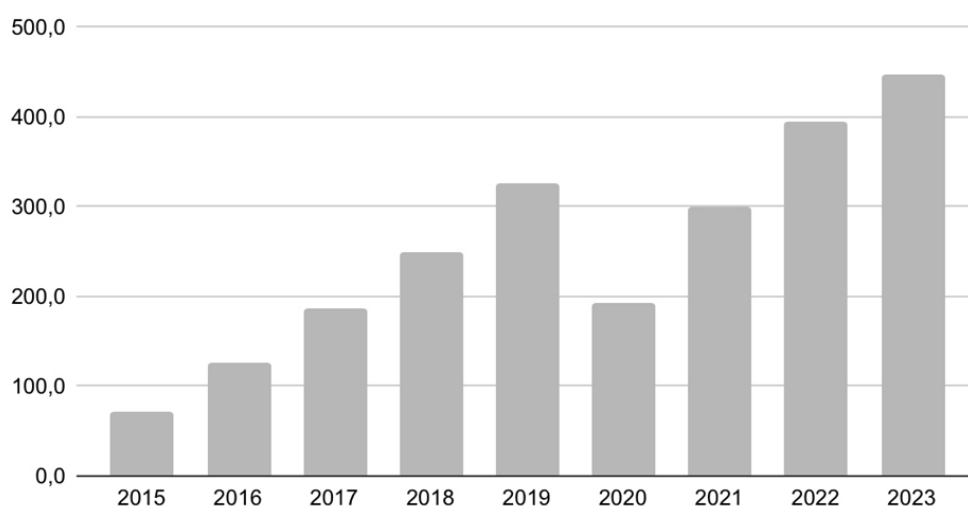
Gospodarka współdzielenia funkcjonuje również na rynku finansów obejmując zarówno społecznościowe finansowanie różnych projektów (*crowdfunding*), jak i pożyczanie pieniędzy. Finansowanie społecznościowe jest źródłem kapitału dostarczanego przez społeczność wirtualną, która swoimi wpłatami wspiera wybrane przedsięwzięcia, często w zamian za określone świadczenie zwrotne. Osoby poszukujące środków finansowych na swoje przed-

sięwzięcia oferują wspierającym różne korzyści, np. unikalne bonusy (bilety, spotkania, gadżety), swoje produkty lub usługi, a czasem udział w swoim projekcie. Natomiast serwisy pożyczek społecznościowych łączą pożyczkobiorców z inwestorami pożyczającymi swoje prywatne środki finansowe na określony procent.

3. Gospodarka współdzielenia na rynku usług turystycznych - trendy rozwojowe

Gospodarka współdzielenia, będąca jednym z najszybciej rozwijających się modeli ekonomicznych, ma istotny wpływ na rynek usług noclegowych. Jednym z głównych obszarów tej gospodarki jest wynajem krótkoterminowy, zwłaszcza w przypadku wynajmu prywatnych nieruchomości. Rozwój platform internetowych, takich jak Airbnb czy Vrbo, ułatwił rezerwację miejsc noclegowych w prywatnych nieruchomościach i umożliwił szybki dostęp do wynajmu krótkoterminowego, co przyczynia się do dalszego rozwoju gospodarki współdzielenia i stanowi alternatywę dla tradycyjnych hoteli (Zervas, Proserpio, Byers, 2017).

W ostatnich latach nastąpiła wyraźna transformacja preferencji konsumentów w zakresie usług noclegowych, czego wynikiem jest rosnąca popularność zakwaterowania krótkoterminowego. Dynamika tego segmentu jest szczególnie widoczna w kontekście platform internetowych, takich jak Airbnb czy Vrbo. Z danych Eurostatu wynika, że liczba noclegów zarezerwowanych za pośrednictwem platform online wzrosła w latach 2015–2023 o 520% (Eurostat, 2024). Wskaźnik liczby rezerwowanych noclegów na jednej z platform współdzielenia noclegów, Airbnb, wykazywał stały wzrost od 2015 roku, gdy wynosił 72,4 miliona, aż do 2019 roku, osiągając poziom 326,9 miliona. W 2020 roku nastąpił jednak gwałtowny spadek do 193,2 miliona, co było bezpośrednim skutkiem globalnej pandemii COVID-19, która ograniczyła możliwości podróżowania. Po tym okresie rynek zaczął się odbudowywać. W 2023 roku na odnotowano 448 milionów rezerwacji noclegów, co stanowi wzrost o 13,71% w porównaniu do 394 milionów zarejestrowanych w 2022 roku. Rezerwacje noclegów na platformie Airbnb w latach 2015–2023 przedstawia rysunek 1.



Rysunek 1. Rezerwacje noclegów na platformie Airbnb w latach 2015–2023 (mln)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA (2024).

W odpowiedzi na te trendy również właściciele nieruchomości w Polsce dostosowują swoją ofertę, co jest zauważalne w danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), które wskazu-

ją, że w 2023 roku wynajem krótkoterminowy stanowił 25–30% rynku wynajmu w popularnych polskich destynacjach turystycznych (GUS, 2023). W Polsce miało miejsce 3,8 miliona takich pobytów, co stanowiło piąty wynik w całej Unii Europejskiej. W czołówce znalazły się takie miasta jak Paryż (19,3 miliona noclegów), Rzym (12,5 miliona) i Barcelona (10,9 miliona). Warszawa znalazła się na 17 miejscu, a Kraków na 20 miejscu w zestawieniu 20 czołowych miast europejskich pod względem liczby noclegów spędzonych w krótkoterminowych kwaterach oferowanych za pośrednictwem platform gospodarki współdzielenia (Eurostat, 2023). Tabela 2 ukazuje 20 miast, w których spędzono największą liczbę noclegów w krótkoterminowych kwaterach oferowanych za pośrednictwem platform gospodarki współdzielenia.

Tabela 2. Top 20 miast w Europie pod względem liczby noclegów zarezerwowanych za pośrednictwem platform gospodarki współdzielenia w roku 2023 (mln)

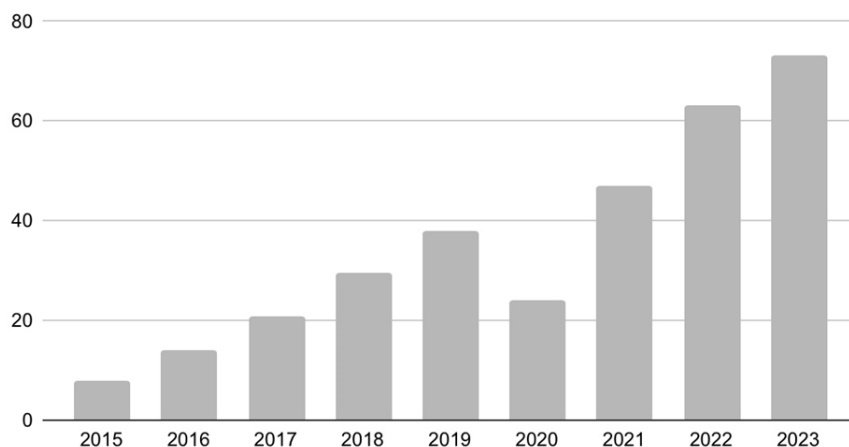
Lp.	Miasto	Liczba noclegów
1	Paryż	19 293 471
2	Rzym	12 540 949
3	Barcelona	10 922 485
4	Lizbona	10 518 856
5	Madryt	9 478 604
6	Mediolan	9 990 754
7	Nicea	6 749 199
8	Budapeszt	6 720 513
9	Ateny	6 519 531
10	Porto	6 398 408
11	Wiedeń	5 783 462
12	Malaga	5 216 659
13	Sewilla	5 015 223
14	Walencja	4 872 571
15	Florencja	4 862 429
16	Praga	4 664 959
17	Warszawa	4 228 783
18	Neapol	3 966 071
19	Wenecja	3 889 423
20	Kraków	3 723 421

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Eurostat, 2023).

Dane Eurostatu wskazują na znaczący wzrost liczby rezerwacji noclegów przez platformy online, takie jak Airbnb, w Polsce. W pierwszej połowie 2019 roku odnotowano 7,83 miliona rezerwacji, podczas gdy w 2020 i 2021 roku, z powodu pandemii koronawirusa, liczba ta spadła do 4,82 miliona i 4,05 miliona. Kolejny rok przyniósł znaczną poprawę, a w pierwszej połowie 2022 roku liczba rezerwacji wzrosła do 10,09 miliona. W 2023 roku liczba rezerwacji nadal rosła, osiągając poziom 12,96 miliona, a w pierwszej połowie 2024 roku wyniosła już 15,44 miliona (Eurostat, 2024). Na dzień 10 kwietnia 2025 roku, według danych AirDNA, w Polsce dostępnych było 89,6 tysiąca ofert. Warto zauważyć, że największe koncentracje ofert występują w największych polskich miastach, takich jak Warszawa, Kraków, Gdańsk i Wrocław, które przyciągają najwięcej turystów. W Warszawie dostępnych jest aż 14,7 tysiąca ofert, z czego 8 534 to oferty aktywne. W Krakowie z kolei można znaleźć 9,1 tysiąca ofert, z czego 6 402 są aktywne. Gdańsk oferuje 8,2 tysiąca ofert, z których 4 123 są aktywne, a Wrocław 4,4 tysiąca ofert, z czego 2 872 są aktywne (AirDNA, 2024). Te dane wskazują na rosnącą popularność wynajmu krótkoterminowego w Polsce, szczególnie w mia-

stach turystycznych, nadmorskich oraz w miejscowościach górskich, które cieszą się dużym zainteresowaniem zarówno w sezonie letnim, jak i zimowym.

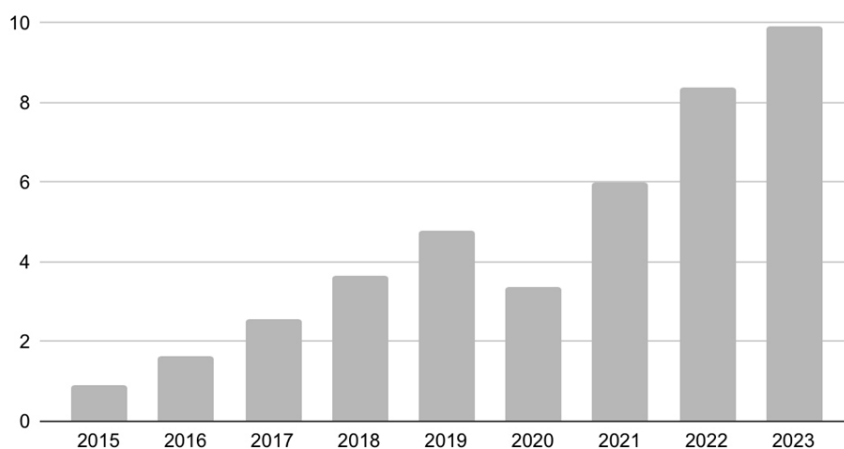
Dynamiczny rozwój technologii cyfrowych i mobilnych aplikacji w dużym stopniu wpłynął na sposób rezerwacji usług noclegowych oraz przyczynił się do szybkiego wzrostu gospodarki współdzielenia na rynku usług turystycznych. Platformy rezerwacyjne stały się kluczowym elementem tej transformacji. Przykładem jest platforma Airbnb, której dane wskazują na radykalny wzrost wartości rezerwacji brutto w latach 2015–2023, który wyniósł 809% – z 8,06 miliarda dolarów do 73,25 miliarda dolarów. Jedynie w 2020 roku wartość spadła do 23,9 miliarda dolarów, co było spowodowane pandemią COVID-19 (AirDNA, 2024). Wartość rezerwacji brutto na platformie Airbnb w latach 2015–2023 w miliardach przedstawia rysunek 2.



Rysunek 2. Wartość rezerwacji brutto na platformie Airbnb w latach 2015–2023 (mld dolarów)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA (2024).

W tym samym okresie, w latach 2015–2023, przychody firmy wzrosły o 985%, z 914,04 miliona dolarów do 9,92 miliarda dolarów (AirDNA, 2024). Wartość przychodów na platformie Airbnb w latach 2015–2023 w miliardach przedstawia rysunek 3. Dane te pokazują rozwój platformy Airbnb, który odzwierciedla rosnące znaczenie platform cyfrowych na rynku usług noclegowych. Choć Airbnb stanowi przykład największej platformy w tym segmencie, podobne tendencje obserwuje się także w przypadku innych platform.



Rysunek 3. Wartość przychodów na platformie Airbnb w latach 2015–2023 (mld dolarów)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie AirDNA (2024).

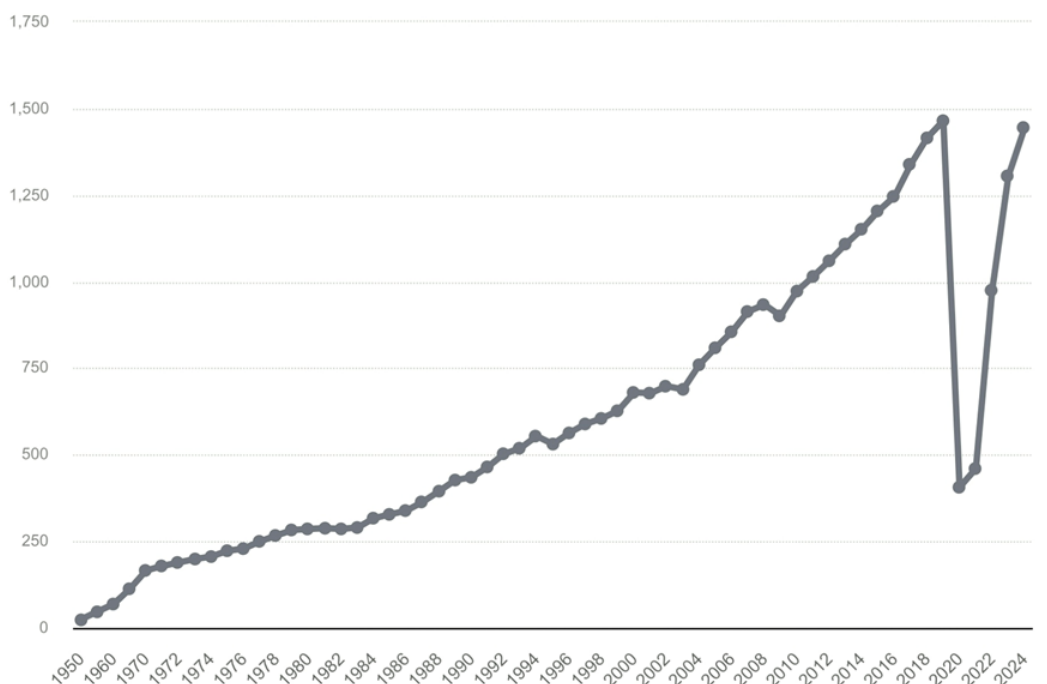
Wzrost gospodarki współdzielenia na rynku usług noclegowych jest ściśle związany z rosnącą liczbą cyfrowych nomadów. Są to osoby, które łączą pracę zdalną z podróżami i wykorzystują technologie cyfrowe do realizacji swoich obowiązków zawodowych z dowolnego miejsca na świecie. Cyfrowi nomadzi, poszukując wygodnych opcji zakwaterowania, coraz częściej korzystają z platform współdzielenia w celu rezerwacji miejsc noclegowych, które odpowiadają ich specyficznym potrzebom. Obecnie liczba cyfrowych nomadów na świecie szacowana jest na około 35 milionów, a prognozy wskazują na jej dalszy wzrost. Cyfrowi nomadzi zmieniają lokalizację średnio co 6 miesięcy i podróżują w takim trybie przez około 6 lat. Według raportu Airbnb, aż 70% przychodów platformy w 2023 roku pochodziło z rezerwacji na cele zawodowe (AirDNA, 2023). W 2021 roku około jedna piąta użytkowników platformy Airbnb na świecie korzystała z usług zakwaterowania w ramach wyjazdów łączących pracę zdalną z podróżowaniem. Trend ten nie tylko utrzymał swoją popularność, ale także nasilił się w pierwszym kwartale 2022 roku, osiągając rekordowe wyniki. Badania wskazują, że liczba takich rezerwacji była wówczas dwukrotnie wyższa w porównaniu z analogicznym okresem w 2019 roku. Dane te ilustrują rosnące zainteresowanie elastycznymi formami pracy, które umożliwiają łączenie obowiązków zawodowych z mobilnym stylem życia, stając się kluczowym elementem przemian na rynku pracy i w sektorze turystyki (AirDNA, 2022).

W ciągu ostatnich kilku lat zauważalny jest wzrost zainteresowania turystów kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem, szczególnie w kontekście wyboru opcji noclegowych. W porównaniu do tradycyjnych hoteli, usługi noclegowe w ramach gospodarki współdzielenia stają się coraz bardziej ekologiczną alternatywą. Model gospodarki współdzielenia opiera się na efektywnym wykorzystaniu istniejących zasobów, co minimalizuje potrzebę budowy nowych obiektów noclegowych, a tym samym ogranicza negatywny wpływ na środowisko. Takie podejście sprzyja mniejszemu zużyciu energii, materiałów budowlanych oraz ograniczeniu emisji gazów cieplarnianych, co ma istotne znaczenie w kontekście globalnych wyzwań ekologicznych. Zainteresowanie turystów zrównoważonym rozwojem w turystyce jest widoczne w licznych badaniach. Raport Accor dotyczący europejskiego rynku turystycznego „European Travel 2025: Balancing Growth and Impact” (2024) wskazuje, że aż 75% turystów uwzględnia kwestie związane z zrównoważonym rozwojem podczas planowania podróży. Co więcej, 73% ankietowanych preferuje ekologiczne i zrównoważone opcje podróży, co stanowi wzrost w porównaniu do roku 2023, kiedy to wartość ta wynosiła 71%. Dla 25% z nich jest to kluczowy aspekt przy podejmowaniu decyzji o wyborze podróży.

Pokolenie Y, czyli millenialsi, odgrywają dużą rolę w rozwoju gospodarki współdzielenia, zwłaszcza w sektorze usług noclegowych. Dorastając w erze technologii cyfrowych i Internetu, cenią elastyczność, niezależność i są otwarci na innowacyjne modele, takie jak gospodarka współdzielenia. Według raportu Forbes, do 2025 roku millenialsi mają stanowić około 75% światowej siły roboczej (Forbes, 2022). Badania Deloitte z 2023 roku podkreślają, że millenialsi wykazują rosnącą obawę o przyszłość finansową. Ponad 60% z nich uważa, że pandemia COVID-19 miała negatywny wpływ na ich sytuację finansową. Jednocześnie, 47% millenialsów żyje od wypłaty do wypłaty. W związku z tym, coraz częściej poszukują tańszych alternatyw w zakresie zakwaterowania, wybierając wynajem krótkoterminowy w ramach gospodarki współdzielenia. Dodatkowo, wielu z nich wyraża potrzebę większej elastyczności zawodowej, około 70% millenialsów stwierdziło, że możliwość pracy zdalnej pomogłaby im zmniejszyć poziom stresu. To odzwierciedla ich preferencje dotyczące braku ograniczeń w zakresie mobilności oraz pracy zdalnej z różnych zakątków świata (Deloitte, 2023).

Globalizacja, definiowana jako proces intensyfikacji powiązań gospodarczych, politycznych i kulturowych między państwami, znacząco wpłynęła na rozwój gospodarki współdzielenia, szczególnie w sektorze usług noclegowych. Jednym z najbardziej zauważalnych efektów globalizacji jest wzrost mobilności turystów i intensyfikację podróży międzynarodowych. Uproszczenie procedur wizowych, rozwój tanich linii lotniczych oraz wzrost dostępności no-

woczesnych środków transportu sprawiły, że podróże stały się łatwiejsze, szybsze i bardziej dostępne dla coraz szerszej grupy społeczeństw na całym świecie. To wszystko miało bezpośredni wpływ na rynek turystyczny, a szczególnie na sektor usług noclegowych, poprzez zwiększoną liczbę turystów poszukujących elastycznych, ekonomicznych i dostosowanych do indywidualnych potrzeb opcji zakwaterowania. Z danych opublikowanych przez Organizację Narodów Zjednoczonych do spraw Turystyki (UNWTO) wynika, że liczba międzynarodowych przyjazdów turystycznych na świecie wzrosła na przestrzeni ostatnich dekad. W 1950 roku zaledwie 25 milionów osób odbyło podróże międzynarodowe, podczas gdy w 2024 roku liczba ta osiągnęła około 1,5 miliarda, co oznacza wzrost o ponad 60 razy w ciągu około siedemdziesięciu lat (UNWTO, 2024). Międzynarodowe przyjazdy turystyczne na świecie w latach 1950–2024 zostały przedstawione na rysunku 4. W Polsce przyjazdy zagranicznych turystów wzrosły z 14,3 mln w roku 2004 do 77,6 mln w roku 2023 (Janczak, Patelak, 2014; Ministerstwo Sportu i Turystyki 2024).



Rysunek 4. Międzynarodowe przyjazdy turystyczne na świecie w latach 1950–2024 (mln)

Źródło: Statista (2024).

Przeprowadzona analiza danych dotyczących rozwoju gospodarki współdzielenia w sektorze usług noclegowych pozwala zauważyć, iż zyskuje ona na znaczeniu, stając się istotnym elementem współczesnego rynku turystycznego. Dynamiczny rozwój platform takich jak Airbnb czy Vrbo, wzrost liczby cyfrowych nomadów, rozwój technologii cyfrowych, rosnąca świadomość ekologiczna turystów oraz zmieniające się potrzeby konsumentów wskazują na kierunki, w jakich podąża branża. Przewiduje się dalszy rozwój gospodarki współdzielenia na rynku usług turystycznych w przyszłość i wzrost jej roli w kształtowaniu nowych standardów zakwaterowania.

4. Korzyści i zagrożenia wynikające z rozwoju bazy noclegowej na zasadzie współdzielenia zasobów

Dynamiczny rozwój bazy noclegowej na zasadzie współdzielenia zasobów zmienił krajobraz rynku krótkoterminowego wynajmu, przynosząc zarówno szereg korzyści, jak i poważne zagro-

żenia. Modele te stwarzają nowe możliwości zarówno dla turystów, jak i gospodarzy, umożliwiając zwiększenie dostępności i różnorodności miejsc zakwaterowania, wspieranie lokalnych gospodarek, zrównoważone wykorzystanie istniejących zasobów oraz promowanie wymiany kulturowej, która sprzyja budowaniu społeczności. Jednocześnie jednak rosnąca popularność tego sektora wiąże się z licznymi zagrożeniami, takimi jak ograniczenie dostępności mieszkań dla lokalnych mieszkańców, brak odpowiednich regulacji prawnych, problematyka bezpieczeństwa i prywatności czy negatywny wpływ na środowisko naturalne.

Platformy współdzielenia zasobów w istotny sposób przyczyniają się do zwiększenia dostępności miejsc noclegowych w szerokim zakresie lokalizacji, jednocześnie poszerzając różnorodność dostępnych opcji zakwaterowania. Jedną z najbardziej zauważalnych korzyści ich działania jest rozszerzenie oferty zakwaterowania na obszary, które nie były uwzględniane przez konwencjonalne podmioty hotelarskie (Tourism Economics, 2024; Guttentag, 2015). Większość hoteli i pensjonatów znajduje się w obszarach o dużym ruchu turystycznym, takich jak centra miast, okolice głównych atrakcji czy dzielnice biznesowe. W związku z tym przedmieścia czy mniejsze miejscowości są często pozbawione infrastruktury noclegowej, co ogranicza ich zdolność do przyciągania turystów i rozwijania lokalnej gospodarki (Tussyadiah, Pesonen, 2015). Platformy współdzielenia zasobów wypełniają tę lukę, umożliwiając właścicielom nieruchomości wynajem mieszkań, domów czy pokoi niemal w każdej lokalizacji, gdzie istnieje zainteresowanie ze strony turystów. Ponadto zwiększona dostępność noclegów w mniej popularnych lokalizacjach przyczynia się do dywersyfikacji ruchu turystycznego. Dzięki temu możliwe jest odciążenie głównych ośrodków turystycznych, które często zmagają się z problemem nadmiernego ruchu turystycznego, prowadzącego do negatywnych skutków społecznych, ekonomicznych, czy środowiskowych. Platformy współdzielenia zasobów charakteryzują się niezwykle szeroką gamą oferowanych opcji zakwaterowania, które wykraczają poza tradycyjny model hotelowy. W ofercie tych platform można znaleźć zarówno pokoje do wynajęcia w prywatnych mieszkaniach, przestronne apartamenty, domy jednorodzinne, jak i luksusowe wille. Dodatkowo dostępne są także nietypowe formy zakwaterowania, takie jak domy na drzewach, łódzie, jurty oraz zamki. Tak szeroki wachlarz opcji zakwaterowania pozwala na zaspokojenie potrzeb różnych grup turystów (Zervas, Proserpio, Byers, 2017).

Kolejną korzyścią wynikającą z rozwoju gospodarki współdzielenia w usługach noclegowych jest wsparcie dla lokalnych gospodarek, które odczuwają bezpośrednie i pośrednie efekty wzrostu zainteresowania krótkoterminowym wynajmem nieruchomości. Ten model działania wpływa na różne sektory ekonomiczne, tworząc nowe możliwości zarobkowe i wspierając rozwój przedsiębiorczości na poziomie lokalnym. Krótkoterminowy wynajem nieruchomości daje mieszkańcom szansę na dodatkowe źródło dochodów, szczególnie w regionach, gdzie inne możliwości zarobkowe są ograniczone. Wynajem prywatnych mieszkań, pokoi czy całych domów pozwala właścicielom nieruchomości na efektywne wykorzystanie dostępnych zasobów, przekształcając niewykorzystane przestrzenie w regularne źródło dochodu. Zwiększony ruch turystyczny związany z wynajmem krótkoterminowym sprzyja rozwojowi lokalnych usług. Osoby, które odwiedzają nowe miejsca często korzystają z ofert lokalnych restauracji, sklepów oraz atrakcji, co przekłada się na dodatkowe zyski dla lokalnych przedsiębiorców.

Zarządzanie zasobami w sposób zrównoważony jest jedną z kluczowych korzyści rozwijającego się modelu gospodarki współdzielenia w usługach noclegowych. W przeciwieństwie do budowy nowych obiektów, która wiąże się z wysokimi kosztami i znacznym wpływem na środowisko naturalne, model współdzielenia zasobów umożliwia adaptację istniejących nieruchomości na potrzeby turystów. Korzystanie z prywatnych miejsc noclegowych zmniejsza konieczność ingerencji w przestrzeń miejską oraz obszary naturalne. Redukcja presji na rozwój nowej infrastruktury hotelowej przekłada się na ochronę terenów zielonych, ograniczenie emisji generowanych przez procesy budowlane oraz bardziej efektywne gospodarowanie przestrzenią (Guttentag, 2015). Dodatkowo, gospodarka współdzielenia przyczynia się do zmniejszenia pre-

sji związanej z nadmierną urbanizacją i rozbudową infrastruktury w najbardziej obleganych destynacjach turystycznych. Rozwój tradycyjnego sektora hotelarskiego często skutkuje zabudową terenów naturalnych, co negatywnie wpływa na lokalne ekosystemy i bioróżnorodność. Wykorzystywanie istniejących zasobów mieszkaniowych dzięki platformom współdzielenia zasobów wspiera zrównoważony rozwój turystyki, minimalizując jej wpływ na środowisko i zwiększając efektywność gospodarczą.

Co więcej, rozwój bazy noclegowej na zasadzie współdzielenia zasobów odgrywa kluczową rolę w promowaniu wymiany kulturowej i nawiązywaniu więzi społecznych. Wynajem krótkoterminowy, szczególnie w prywatnych domach i mieszkaniach, oferuje turystom unikalną możliwość nawiązania bezpośredniego kontaktu z lokalnymi mieszkańcami, co pozwala na głębsze poznanie lokalnej kultury, tradycji oraz codziennych zwyczajów mieszkańców. Gospodarze często dzielą się swoją wiedzą o mniej znanych atrakcjach, polecają lokalne dania kulinarne i przekazują cenne wskazówki na temat obyczajów, co znacząco wzbogaca doświadczenia podróżnych. Wynajem daje właścicielom nieruchomości okazję do poznawania ludzi z różnych zakątków świata i kultur. Wzajemna wymiana doświadczeń sprzyja lepszemu zrozumieniu międzykulturowemu i często prowadzi do nawiązania trwałych relacji, które są kontynuowane poza czasem samego pobytu (Nieuwland & van Melik 2018). Dodatkowo, ten model turystyki wzmacnia tożsamość lokalną. Gospodarze, prezentując swoje dziedzictwo kulturowe, tradycje i historię regionu, pełnią rolę ambasadorów swoich społeczności. Z kolei turyści, doświadczając autentycznego życia w danej społeczności, zyskują większą świadomość różnorodności kulturowej.

Rozwój bazy noclegowej opartej na współdzieleniu zasobów, choć przynosi liczne korzyści, niesie także szereg zagrożeń, które mogą mieć negatywny wpływ na lokalne społeczności, rynki mieszkaniowe, środowisko naturalne oraz ogólne funkcjonowanie sektora turystycznego. Jednym z najpoważniejszych skutków jest ograniczenie dostępności mieszkań dla lokalnych mieszkańców. Rozwój wynajmu krótkoterminowego zmienia strukturę lokalnego rynku mieszkaniowego. Właściciele nieruchomości coraz częściej wybierają wynajem turystyczny, który generuje wyższe zyski w krótszym czasie, kosztem wynajmu długoterminowego. Taka praktyka ogranicza liczbę mieszkań dostępnych dla lokalnej ludności, co prowadzi do wzrostu cen nieruchomości, szczególnie w popularnych destynacjach (Nieuwland & van Melik 2018). Zjawisko to, znane jako „efekt Airbnb”, w szczególności dotyczy osób o niższych dochodach, które są wypierane z centrów miast na ich obrzeża, co przyczynia się do procesów gentryfikacji i marginalizacji społecznej (Horn, Merante, 2017). Zmniejszenie dostępności mieszkań na wynajem długoterminowy wpływa również na stabilność lokalnych społeczności. Dzielnice, które niegdyś były zamieszkałe przez lokalnych mieszkańców, coraz częściej przekształcają się w obszary zdominowane przez turystów i komercyjne lokale usługowe. W rezultacie zanika lokalna tożsamość, a struktura społeczna ulega osłabieniu (Gurran, Phibbs, 2017).

Brak odpowiednich regulacji prawnych w sektorze wynajmu krótkoterminowego stanowi jedno z istotnych zagrożeń wynikających z rozwoju bazy noclegowej opartej na współdzieleniu zasobów. Dynamiczny rozwój platform współdzielenia wyprzedza tworzenie skutecznych ram regulacyjnych, co prowadzi do szeregu problemów zarówno dla lokalnych społeczności, jak i tradycyjnych uczestników rynku turystycznego (Gurran, Phibbs, 2017). Platformy wynajmu krótkoterminowego często działają poza tradycyjnymi wymogami prawnymi dotyczącymi opodatkowania czy standardów jakości, które obowiązują hotele i inne obiekty noclegowe. Brak takich wymogów powoduje, że tradycyjne podmioty znajdują się w nierównej pozycji konkurencyjnej. Właściciele nieruchomości wynajmowanych krótkoterminowo, którzy unikają dodatkowych opłat czy podatków, mogą oferować niższe ceny, co prowadzi do zakłócenia równowagi na rynku turystycznym (Guttentag, 2017). Nieuregulowany wynajem krótkoterminowy generuje także straty dla budżetów lokalnych. W wielu przypadkach dochody z wynajmu nie są

zgłaszane, co utrudnia skuteczne pobieranie podatków i ogranicza środki finansowe, które mogłyby zostać przeznaczone na rozwój infrastruktury miejskiej.

Kolejnym istotnym zagrożeniem jest niedostateczny poziom bezpieczeństwa, które dotyczy zarówno gospodarzy, jak i turystów korzystających z platform współdzielenia zasobów. Brak spójnych regulacji oraz standardów w tym zakresie prowadzi do sytuacji potencjalnie zagrożających zdrowiu, mieniu i prywatności użytkowników tych platform. Jednym z kluczowych problemów pozostaje brak obligatoryjnych standardów bezpieczeństwa dla nieruchomości wynajmowanych krótkoterminowo. W przeciwieństwie do hoteli, które są zobligowane do spełniania restrykcyjnych wymogów w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych, instalacji elektrycznych czy procedur ewakuacyjnych, wiele nieruchomości wynajmowanych na zasadzie współdzielenia zasobów nie podlega podobnym weryfikacjom. Brak takich regulacji może skutkować sytuacjami stwarzającymi zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników (Waris, Kim, 2023). Ponadto, użytkownicy platform współdzielenia zasobów często wskazują na niedostateczne mechanizmy weryfikacji zarówno gospodarzy, jak i gości. Brak kompleksowych procedur kontrolnych zwiększa ryzyko incydentów, takich jak kradzieże czy akty wandalizmu.

Pomimo że gospodarka współdzielenia zasobów bywa często postrzegana jako bardziej ekologiczna, jej szybki rozwój może prowadzić do poważnych wyzwań środowiskowych. Intensyfikacja ruchu turystycznego wynikająca z działalności platform współdzielenia zasobów przyczynia się do nadmiernego eksploatowania zasobów naturalnych, szczególnie w regionach charakteryzujących się ograniczoną infrastrukturą. Niewystarczające przystosowanie infrastruktury do wzrastającej liczby turystów skutkuje przeciążeniem lokalnych, co prowadzi do degradacji środowiska. Problemy te są szczególnie widoczne w destynacjach turystycznych takich jak wyspy czy małe miejscowości, które zmagają się z trudnościami w dostosowaniu swoich zasobów do gwałtownego wzrostu zainteresowania turystów (Ho, Chen, Li, 2023).

5. Perspektywy rozwoju rynku usług noclegowych dla turystów w Polsce

W analizie potencjału rozwoju rynku krótkoterminowego wynajmu prywatnych nieruchomości dla turystów w Polsce, która została przeprowadzona metodą SWOT, zidentyfikowano kluczowe mocne strony i słabe strony tej formy usług, a także szanse i zagrożenia związane z otoczeniem zewnętrznym. Tego typu analiza stanowi istotne narzędzie w ocenie bieżącej sytuacji rynku wynajmu krótkoterminowego, pozwalając na identyfikację możliwości rozwoju oraz potencjalnych wyzwań. Dzięki temu, właściciele nieruchomości oraz interesariusze mogą opracować skuteczne strategie, które pozwolą im dostosować swoje działania do zmieniających się preferencji turystów, regulacji prawnych oraz dynamiki konkurencji. Istotnymi interesariuszami są członkowie lokalnej społeczności, którzy mogą odczuwać zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki tej działalności. Z jednej strony, rozwój tego rynku może przyczynić się do wzrostu gospodarczego w regionie, z drugiej strony, może prowadzić do wzrostu cen nieruchomości oraz problemów z infrastrukturą, co negatywnie wpłynie na lokalnych mieszkańców. Analiza SWOT obejmuje także innych interesariuszy, takich jak właściciele nieruchomości, platformy rezerwacyjne, władze samorządowe oraz turystów, którzy mają bezpośredni wpływ lub są pod wpływem zmian na rynku wynajmu krótkoterminowego.

Mocne strony krótkoterminowego wynajmu prywatnych nieruchomości dla turystów biorą pod uwagę wewnętrzne pozytywne aspekty, które poprawiają pozycję konkurencyjną. Przede wszystkim zostaje zapewniona większa dostępność miejsc noclegowych oraz lokalizacji. Oferty są elastyczne i różnorodne, a ceny konkurencyjne w porównaniu do tradycyjnych hoteli, co daje możliwość szerokiego wyboru w zależności od preferencji i budżetu. Rozwój technologii umożliwił łatwiejszy dostęp do platform rezerwacyjnych, co upraszcza proces rezerwacji i umożliwia szybkie porównanie ofert. Bezpośrednia interakcja z właścicielem obiektu stwarza możliwość indywidualnego i osobistego podejścia. Co więcej, można doświadczyć unikalności miejsca, a

także cieszyć się większą prywatnością oraz przestronnością. Niemniej jednak, jak każda branża, rynek krótkoterminowego wynajmu prywatnych nieruchomości dla turystów wykazuje pewne słabe strony. Do najistotniejszych należą problemy z bezpieczeństwem i prywatnością, które mogą budzić obawy zarówno turystów, jak i właścicieli obiektów. Ponadto, występuje brak jednolitych standardów jakości oraz pełnej kontroli nad wynajmem. Często brakuje również jasnych warunków wynajmu oraz stałej obsługi, a także ma miejsce zmienność cen i wprowadzanie dodatkowych opłat (np. za sprząatanie czy inne usługi), co może zwiększać całkowity koszt pobytu. Koszty utrzymania nieruchomości dla wynajmujących często okazują się wyższe niż początkowo zakładano, a także istnieje ryzyko uszkodzenia mienia oraz problemy i koszty z tym związane. Ponadto, można natrafić na niewiarygodne opinie i recenzje. Mocne i słabe strony krótkoterminowego wynajmu prywatnych nieruchomości dla turystów zostały zestawione w tabeli 3.

Tabela 3. Analiza SWOT – Mocne i słabe strony wynajmu krótkoterminowego dla turystów

Mocne strony	Słabe strony
Większa dostępność miejsc noclegowych	Brak jednolitych standardów jakości
Elastyczność wyboru lokalizacji i opcji	Problemy z bezpieczeństwem
Różnorodność opcji zakwaterowania	Brak pełnej kontroli nad wynajmem
Wysoka elastyczność oferty	Brak jasnych warunków wynajmu
Atrakcyjność cenowa	Brak stałej obsługi
Dostępność platform rezerwacyjnych	Zmienne ceny i dodatkowe opłaty
Bezpośrednia interakcja z właścicielem	Wyższe koszty utrzymania nieruchomości
Indywidualne podejście do turysty	Ryzyko uszkodzenia mienia
Możliwość doświadczenia unikalności miejsca	Brak wiarygodnych opinii i recenzji
Większa prywatność i przestronność	Kwestie związane z prywatnością
Tworzenie miejsc pracy dla lokalnej społeczności	Zwiększone koszty dla lokalnych mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne.

Z kolei czynniki zewnętrzne, które mają wpływ na rozwój rynku usług noclegowych dla turystów, tworzą zarówno szanse, jak i zagrożenia. Wśród szans można wymienić inicjatywy wspierające rozwój turystyki, większe inwestycje w sektor turystyczny, a także rozwój turystyki krajowej i międzynarodowej, co w Polsce jest możliwe m.in. dzięki wykorzystaniu funduszy strukturalnych UE. Zwłaszcza w regionalnych programach operacyjnych warunkujących wydatkowanie tych funduszy jednym z priorytetów jest rozwój infrastruktury turystycznej. Coraz bardziej popularna staje się również turystyka tematyczna. Dodatkowo, w ostatnich latach nastąpił wzrost zainteresowania pracą zdalną, co pozwala turystom na elastyczniejsze planowanie podróży. Ważnym trendem jest również rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju w turystyce. Postęp techniczny i wdrażanie nowych technologii, umożliwia łatwiejszy dostęp do informacji, danych, recenzji oraz opinii. Zwiększona dostępność transportu i rozwój infrastruktury komunikacyjnej również mają pozytywny wpływ na wzrost rynku noclegowego.

Jednakże, rynek ten nie jest wolny od zagrożeń. Wśród nich wskazać należy globalne kryzysy oraz zmienność sytuacji politycznej, które mogą negatywnie wpływać na ruch turystyczny w Polsce. Dodatkowym zagrożeniem są, zmieniające się regulacje prawne i zależność od plat-

form pośredniczących, które mogą modyfikować swoje zasady, prowizje oraz regulaminy. Rośnie także liczba oszustw i nieuczciwych ofert, a także cyberprzestępczość, która stanowi poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa danych. Problemy z infrastrukturą transportową, silna konkurencja na rynku oraz wzrost cen związany z inflacją wpływają na rentowność tego sektora. Dodatkowo, rosnące opłaty turystyczne i podatki oraz koszty ubezpieczeń, zwiększają obciążenie dla branży. Ponadto, rosnące obawy o środowisko mogą skutkować ograniczaniem ruchu turystycznego, zwłaszcza na obszarach cennych pod względem przyrodniczym. Szanse i zagrożenia dla rozwoju krótkoterminowego wynajmu prywatnych nieruchomości dla turystów zostały zestawione w tabeli 4.

Tabela 4. Analiza SWOT – Szanse i zagrożenia rynku usług noclegowych dla turystów

Szanse	Zagrożenia
Inicjatywy wspierające turystykę	Występowanie globalnych kryzysów
Zwiększone inwestycje w turystykę	Zmienność sytuacji politycznej
Rozwój turystyki krajowej i międzynarodowej	Zmieniające się regulacje prawne
Rozwój turystyki tematycznej	Zależność od platform pośredniczących (zmiany regulaminów, prowizji itp.)
Wzrost popularności pracy zdalnej	Wzrost liczby oszustw i nieuczciwych ofert
Dążenie do zrównoważonego rozwoju	Wzrost ryzyka związanego z cyberprzestępczością
Zwiększenie dostępności transportowej	Problemy z infrastrukturą transportową
Postęp techniczny i wdrażanie nowych technologii	Duża konkurencja na rynku
Łatwiejszy dostęp do danych, recenzji i opinii	Wzrost cen w wyniku inflacji
Integracja turystów z lokalną społecznością	Zwiększenie opłat turystycznych i podatków
	Wzrost kosztów ubezpieczeń
	Obawy o środowisko skutkujące ograniczaniem ruchu turystycznego
	Wypieranie lokalnych mieszkańców przez turystów

Źródło: Opracowanie własne.

Przeprowadzona analiza SWOT rynku usług noclegowych dla turystów pokazuje, że rynek krótkoterminowego wynajmu prywatnych nieruchomości w Polsce posiada zarówno liczne atuty, jak i słabości. Jednak dotychczasowe tendencje rozwojowe pokazują, że to mocne strony prywatnych usług noclegowych dla turystów przeważają niedogodnościami. Czynniki zewnętrzne o charakterze ekonomicznym, społecznym, technologicznym czy politycznym stwarzają zarówno szanse, jak i zagrożenia, co ma istotny wpływ na przyszłość tego rynku. Dodatkowo, rosnąca konkurencja oraz wyższe koszty mogą wpłynąć na rentowność tego sektora. Analiza SWOT daje właścicielom nieruchomości oraz innym interesariuszom cenne informacje, które pozwalają na opracowanie strategii umożliwiających wykorzystanie szans i minimalizowanie ryzyka. Aby osiągnąć sukces na tym dynamicznie rozwijającym się rynku, niezbędne jest ciągle dostosowywanie oferty do zmieniających się potrzeb turystów oraz elastyczne reagowanie na wyzwania związane z regulacjami prawnymi i konkurencją.

Zakończenie

Przeprowadzona analiza korzyści i zagrożeń wynikających z rozwoju rynku wynajmu krótkoterminowego nieruchomości dla poszczególnych grup interesariuszy w Polsce wykazała, że trudno jest jednoznacznie ocenić czy w dłuższej perspektywie czasowej pozytywne skutki będą przeważać nad negatywnymi. Wiele miast i regionów boryka się ze zjawiskiem nadmiernego napływu turystów, które niewątpliwie jest pogłębiane przez prywatne usługi noclegowe. Niekontrolowany rozwój rynku wynajmu krótkoterminowego dla turystów doprowadził m.in. do wzrostu cen nieruchomości. Z kolei regiony, które są zainteresowane wzrostem ruchu turystycznego będą przychylnie spoglądać na prywatne inicjatywy wynajmu nieruchomości.

Dylematy dotyczące rynku wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, głównie dla turystów, mają więc przede wszystkim władze publiczne. Dotyczą one różnych aspektów. Jako że rynek ten rozwijał się dynamicznie w ostatnich latach, z przerwą w czasie pandemii COVID-19, regulacja tego rynku nie nadążała za zmianami, do których dochodziło. W Polsce i w innych krajach brak precyzyjnych regulacji prawnych doprowadził do sytuacji, w której wynajem prywatnych nieruchomości często działał w szarej strefie. Dopiero w lipcu 2024 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o wymianie informacji podatkowych z innymi państwami, implementująca w Polsce przepisy unijnej dyrektywy DAC-7. Dyrektywa nałożyła na operatorów platform cyfrowych (w tym na platformy wynajmu krótkoterminowego) obowiązek gromadzenia i przekazywania administracji podatkowej informacji o niektórych podmiotach, które dokonują transakcji za pośrednictwem tych platform. Dzięki temu urzędy skarbowe będą mogły sprawdzić czy wynajmujący pokoje, mieszkania lub domy przez platformy płacą podatki. Powinno to zmniejszyć szarą strefę najmu krótkoterminowego. Unijne regulacje stwarzają także możliwość prowadzenia rejestru mieszkań z najmem krótkoterminowym, dzięki któremu władze miejskie miałyby dokładny wgląd jaka część zasobów mieszkaniowych jest wynajmowana turystom. Wprowadzenie takich rejestrów powinny rozważyć władze największych miast w Polsce oraz popularnych destynacji turystycznych jak np. Zakopane czy Sopot. Kolejny dylemat, który powinien zostać jednoznacznie rozstrzygnięty w postaci regulacji w Polsce, to dokładne określenie, kiedy mamy do czynienia z najmem prywatnym, a kiedy jest to już działalność gospodarcza podlegająca zgłoszeniu, co ma wpływ na sposób opodatkowania.

Działalność w szarej strefie i nieopodatkowanie działalności, a także niepodleganie pod przepisy dotyczące standardów bezpieczeństwa spowodowały, że wynajem krótkoterminowy stanowi trudną konkurencję dla tradycyjnych obiektów hotelarskich, a można wręcz mówić o nieuczciwej konkurencji i stwarzaniu zagrożenia dla gości. Zmiana przepisów dotyczących najmu krótkoterminowego nie będzie jednak panaceum na sytuację hoteli i hotele powinny dostosować swoją ofertę do potrzeb klientów. Skoro wielu turystów wybiera kompletnie wyposażone mieszkania, to może warto byłoby przeznaczyć część powierzchni hotelowych na apartamenty z aneksami kuchennymi w przystępnej cenie. Te i inne dylematy dotyczące narzędzi konkurencji stoją zatem przed przedsiębiorcami w branży hotelowej w Polsce.

Wiele miast europejskich masowo odwiedzanych przez turystów wprowadza różne rozwiązania mające ograniczyć skalę najmu krótkoterminowego. W tym zakresie regulacje są wprowadzane na poziomie lokalnym i przyjmują różną postać. Władze miejskie popularnych destynacji turystycznych mają dylemat jakiego typu rozwiązania wprowadzić. Może to być wprowadzenie licencji, ograniczenie ich liczby lub co najmniej konieczność rejestrowania się w ewidencji prowadzonej przez władze lokalne (np. w Paryżu). Zmniejszeniu skali kupowania mieszkań pod "inwestycje turystyczne" może sprzyjać ograniczenie liczby dni, w których można wynajmować te mieszkania na doby (np. jest to 90 dni w Berlinie, 120 dni w Barcelonie). Podniesienie kosztów dla wynajmujących mieszkania turystom powoduje

wprowadzenie specjalnej opłaty turystycznej, której wysokość uzależniona jest od standardu obiektu (taki podatek funkcjonuje obecnie w Barcelonie), jednocześnie przysparzając dochodów lokalnym samorządom. Wprowadzenie opłaty turystycznej jest dyskutowane również w Polsce, przy czym w pierwszej kolejności należałoby wprowadzić przepisy obowiązkowego zgłoszenia działalności do rejestru, wymogu uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej, przestrzegania określonych standardów bezpieczeństwa i higieny oraz przeprowadzenie kategoryzacji obiektów.

Wybór odpowiednich środków kształtowania rynku krótkoterminowego wynajmu nieruchomości dla turystów musi być starannie przeanalizowany, wraz z przewidywanymi skutkami w dłuższej perspektywie czasowej. Kluczowe jest znalezienie równowagi i niepopadanie w skrajności, aby przyjęte rozwiązania zapewniały kontrolę nad rynkiem, ale nie hamowały jego rozwoju. Nowe regulacje nie mogą być zbyt surowe, trudne do spełnienia, gdyż mogłyby zniechęcić właścicieli mieszkań do prowadzenia działalności i negatywnie odbić się na całym sektorze turystycznym. Natomiast muszą prowadzić do wyrównania warunków konkurencji z tradycyjnymi przedsiębiorstwami hotelowymi i zapewnić rekompensatę kosztów zewnętrznych ponoszonych przez społeczności miast.

Bibliografia

- Accor (2024). *European Travel 2025: Balancing Growth and Impact*. Pozyskano z: <https://group.accor.com> (10.01.2025).
- AirDNA (2024). *Airbnb annual report on bookings and revenue, 2015-2024*. Pozyskano z: <https://www.airdna.co> (09.01.2025).
- Bardhi F., Eckhardt G.M. (2012). *Access-based consumption: the case of car sharing*. "Journal of Consumer Research" 39 (4), 881-898.
- Botsman R., Rogers R. (2010). *What's mine is yours*. London: Harper Business.
- 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.
- Collaborative Finance (2025). *The sharing economy*. Pozyskano z: <http://www.collaborativefinance.org/sharing-economy/> (22.01.2025)
- Deloitte (2023). *Millennials' financial concerns and remote work trends, 2022-2023*. Pozyskano z: <https://www.deloitte.com> (09.01.2025).
- Eurostat (2024). *Tourism statistics: Short-term accommodation bookings, 2015-2024*. Pozyskano z: <https://ec.europa.eu/eurostat> (09.01.2025).
- Forbes (2022). *Millennials: The future of the workforce*. Pozyskano z: <https://www.forbes.com> (10.01.2025).
- Frenken K., Schor J. (2017). *Putting the sharing economy into perspective*. "Environmental Innovation and Societal Transitions", 23, 3-10.
- Główny Urząd Statystyczny (GUS) (2023). *Statystyki turystyki w Polsce*. Pozyskano z: <https://stat.gov.pl> (09.01.2025).
- 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.
- Guttentag D. (2015). *Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*. „Current Issues in Tourism”, 18 (12), 1192–1217.
- Guttentag D. (2017). *Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues*. „Collaborative Economy and Tourism”, 97–128.

- Hall, C. M., Prayag, G., Safonov, A., Coles, T., Gössling, S., & Naderi Koupaei, S. (2022). *Airbnb and the sharing economy*. "Current Issues in Tourism", 25(19), 3057–3067. <https://doi.org/10.1080/13683500.2022.2122418>
- Hati SRH, Balqiah TE, Hananto A, Yuliati E. (2021). *A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective*. "Heliyon" 19;7(10) e08222, 1–21.
- Hendel M. (2018) *Współdzielenie w gospodarce. Syntetyczne ujęcie zjawiska*. „Studia Ekonomiczne”, 3–4.
- Ho C.I., Chen T.S., Li C.P. (2023). *Airbnb's Negative Externalities from the Consumer's Perspective: How the Effects Influence the Booking Intention of Potential Guests*. „Sustainability”, 15 (11), 8695.
- Janczak K., Patelak K. (2014). *Zagraniczna turystyka przyjazdowa do Polski w 2013 roku*. Activ Group, Kutno, Pozyskano z: <https://www.gov.pl/attachment/a43aa510-b744-460f-8fff-f6d9c1624cda> (10.04.2025).
- Koubková, M (2023). Continuity of sharing and shadow economy. "Economics Working Papers" 7(5), 1–56.
- Lessig L. (2008). *Remix: making art and commerce thrive in the hybrid economy*. New York Penguin Press.
- Majchrzak K. (2016). *Ekonomia dzielenia się i jej przejawy w turystyce*, „Ekonomiczne Problemy Turystyki”, 1 (33).
- Malinowski B.F., (2016). *Czym naprawdę jest sharing economy?* Pozyskano z: <https://bfmalinowski.pl/blog/czym-jest-sharing-economy/> (22.01.2025).
- Ministerstwo Sportu i Turystyki (2024). *Charakterystyka przyjazdów do Polski w 2023 roku*. Pozyskano z: <https://www.gov.pl/web/sport/charakterystyka-przyjazdow-do-polski-w-2023-roku> (10.04.2025).
- Mrozińska A. (2024) *Short-term rental as an alternative to hotel services in large Polish cities*. "Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie), 193, 209–221.
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). *Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*. "Current Issues in Tourism), 23(7), 811–825.
- Olejniak I., Stefańska M. (2021). *Lights and shadows of Airbnb and all-inclusive vacations: how to make them more sustainable?—tourist sector*. In M. Stefańska (Ed.), *Sustainability and sustainable development*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań, 257–267.
- Ricart E. J., Berrone P., (2017). The collaborative economy in cities. "Harvard Deusto Business Review", March 265, 52–63.
- Statista (2024). *Number of international tourist arrivals worldwide from 1950 to 2024 (in millions)*. Pozyskano z: <https://www.statista.com> (27.01.2025).
- Tourism Economics (2024). *Harnessing the short-term rental advantage in Europe an economic assessment of the STR segment in the EU and the impact of regulation*. Pozyskano z: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/12/Harnessing-the-Short-Term-Rental-Advantage-in-Europe-Oxford-Economics-December-2024-web.pdf> (10.04.2025).
- Tussyadiah I., Pesonen J. (2015). *Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns*. „Journal of Travel Research”.
- UNWTO (2024). *Tourism statistics: 1950-2024*. Pozyskano z: <https://www.unwto.org> (10.01.2025).
- Waris M., Kim S.I. (2023). *A Study of Safety and Security Enhancement Measures of Sharing Accommodation Platform 'Airbnb'*. „Journal of Digital Media & Culture Technology”, 3 (2), 81–91.

- World Bank. (2018). *Tourism and the sharing economy: policy & potential of sustainable peer-to-peer accommodation*. Washington. Pozyskano z: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/161471537537641836/pdf/130054-REVISED-Tourism-and-the-Sharing-Economy-PDF.pdf> (10.04.2025).
- Yu R., Burke M., Raad N. (2019). *Exploring impact of future flexible working model evolution on urban environment, economy and planning*. „Journal of Urban Management”, 8(3), 447-457.
- 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.

DILEMMAS OF THE SHARING ECONOMY DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF ACCOMMODATION SERVICES FOR TOURISTS

Abstract

Purpose – The sharing economy has had a significant impact on the accommodation services market, particularly in the rental of private properties to tourists worldwide, including in Central and Eastern European countries. Despite the unquestionable benefits valued by tourists and the better use of resources from a macroeconomic perspective, various threats exist for local communities and the traditional tourism sector, for the economy and for the natural environment. Consequently, various dilemmas arise both among participants in this market and among policymakers: how and to what extent the short-term property rental market should be regulated, and whether benefits outweigh negative aspects. The aim of the article is to examine the developmental trends of the accommodation services market for tourists and to determine its future prospects, with particular attention to Poland.

Methodology – The characteristics of the concept of the sharing economy and its areas of application were outlined based on a review of the relevant literature. Similarly, benefits and threats arising from the development of the accommodation base for tourists through resource sharing were identified based on literature research. Development trends were determined using available statistical data, while future prospects and the most significant dilemmas were identified through a SWOT analysis.

Findings – The dynamic development of the accommodation services market for tourists in Poland and other countries has been confirmed. Benefits are observed for both tourists (lower prices, flexibility) and property owners (additional income). The economy of tourist regions also records advantages. On the other hand, the identified threats give rise to dilemmas regarding the use of this form of accommodation services, the offering of private properties to unknown individuals, and the regulation of this market by public authorities.

Keywords: sharing economy, tourism, accommodation services, short-term rental

JEL classification: L83, Z31, Z32.

Aleksandra Koźlak
Uniwersytet Gdański
81-824 Sopot, ul. Armii Krajowej 119/121
aleksandra.kozlak@ug.edu.pl

Karolina Bartosik
Absolwentka Uniwersytetu Gdańskiego
81-824 Sopot, ul. Armii Krajowej 119/121
karolina_bartosik99@wp.pl