

Karolina Kacprzak

 <https://orcid.org/0000-0001-7358-8317>

Uniwersytet Łódzki

Wydział Nauk Geograficznych

Instytut Geografii Miast, Turystyki i Geoinformacji

[karolina.kacprzak@geo.uni.lodz.pl](mailto:karolina.kacprzak@geo.uni.lodz.pl)

## PRZESTRZENNE ZRÓŻNICOWANIE OFERTY NOCLEGOWEJ UDOSTĘPNIANEJ ZA POŚREDNICTWEM PLATFORMY AIRBNB W MIEŚCIE POPRZEMYSŁOWYM NA PRZYKŁADZIE ŁODZI

**Abstrakt:** Od ponad dekady badania nad platformą Airbnb przyciągają coraz większą uwagę, w tym w studiach miejskich. Niewiele z nich jednak dotyczy miast przemysłowych. Celem artykułu jest przedstawienie dynamiki rozwoju i rozmieszczenia oferty najmu krótkoterminowego w przestrzeni Łodzi. Podstawowe materiały źródłowe uzyskano drogą rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb z wykorzystaniem autorskiego narzędzia badawczego.

**Słowa kluczowe:** *sharing economy*, najem krótkoterminowy, Airbnb, Łódź, miasto postindustrialne

### SPATIAL DIVERSITY OF ACCOMMODATION PROVIDED VIA THE AIRBNB PLATFORM IN A POST-INDUSTRIAL CITY: ON THE EXAMPLE OF ŁÓDŹ

**Abstract:** For over a decade, research into the Airbnb platform has been gaining widespread attention, including in urban studies. However, few of them concern post-industrial cities. The aim of this article is to present the dynamics of the development and distribution of short-term rental offers in the city of Łódź. The basic source materials were obtained through an extended investigation of Airbnb resources using a proprietary research tool.

**Keywords:** *sharing economy*, short-term rentals, Airbnb, Lodz, post-industrial city

## 1. WPROWADZENIE

Współczesna turystyka, w szczególności miejska, charakteryzuje się bardzo dużą dynamiką rozwoju. Proces ten w ostatnich latach jest intensywnie wspomagany przez szybki wzrost popularności nowoczesnych technologii informacyjno-komunikacyjnych w turystyce, do których należą platformy turystycznego najmu krótkoterminowego, np. Airbnb. Krótkoterminowy najem turystyczny (ang. *short term rental* [STR]), czyli odpłatne udostępnianie turystom prywatnej przestrzeni mieszkalnej (całych domów, mieszkań lub pokoi), związany ze zjawiskiem gospodarki współdzielenia (ang. *sharing economy*), od wielu lat jest przedmiotem badań naukowców z różnych dyscyplin (Adamiak, 2022a; Arias-Sans i Quaglieri-Domínguez, 2016; Kowalczyk-Anioł i Pawlusiński, 2018; Pawlicz, 2019; Zervas i in., 2017).

Stale rosnąca popularność tej formy wynajmu przestrzeni mieszkalnej, w szczególności za pośrednictwem Airbnb, sprawia, że zjawisko to jest badane w wielu

miastach na świecie, np. w: Barcelonie (García-López i in., 2020), Lizbonie (Cocola-Gant i Gago, 2021), Warszawie (Gyódi, 2017), Nowym Jorku (Wachsmuth i Weisler, 2018), Seulu (Ki i Lee, 2019). Symptomy nasycenia rynku w niektórych ośrodkach miejskich odnotowane w końcu 2019 r. (zob. Kowalczyk-Anioł i in., 2022), a następnie zahamowanie ruchu turystycznego na świecie wskutek pandemii COVID-19 w 2020 r. zapoczątkowały dyskusję o możliwym spadku popularności tej formy najmu (m.in. Bresciani i in., 2021). Jednakże okazało się, że kryzys był tymczasowy. Możliwość odbywania podróży po zniesieniu obostrzeń i lockdownów zwiększyła popyt na korzystanie z najmu krótkoterminowego, a platformy pośredniczące w tej formie najmu zaczęły notować rekordowe wyniki, większe niż przed rokiem 2020 (Eurostat, 2024). Jednym z polskich miast wojewódzkich, które odnotowuje niemalże stały wzrost liczby ofert STR (było tak nawet w okresie pandemii), jest Łódź.

Celem artykułu jest scharakteryzowanie oferty najmu krótkoterminowego, w szczególności jej przestrzennego zróżnicowania i struktury udostępnianej za pośrednictwem platformy Airbnb w Łodzi. W pracy przedstawiono również wielkość i dynamikę rozwoju tej oferty. Analizy dokonano, uwzględniając specyfikę struktury przestrzennej Łodzi, która rozwinęła się jako miasto przemysłowe, a brak zniszczeń wojennych spowodował, że zachował się tu układ urbanistyczny charakterystyczny dla miast amerykańskich, a nie europejskich (Young i Kaczmarek, 2008). Duży udział starych (przedwojennych) i często zdegradowanych zasobów mieszkaniowych w Łodzi ma również wpływ na ich strukturę, stan zachowania i własność (Szafrńska i in., 2019). Jest to o tyle ważne, że – jak podaje Walas (2019, s. 52) – „[p]roces turystycznego najmu krótkoterminowego w Polsce przyjmuje dwie formy. Pierwszą z nich jest wynajem pokoi/apartamentów w dotychczasowej substancji mieszkaniowej, a drugą budowa nowych apartamentowców z przeznaczeniem na wynajem turystyczny”. Jak wynika z wcześniejszych badań w wielu miastach (Curto i in., 2021; Kowalczyk-Anioł, 2019b; Lagonigro i in., 2020), większość ofert na platformach STR obejmuje istniejącą, często też historyczną substancję mieszkaniową skupioną w centrach, które są zwykle obszarami największego ruchu turystycznego w miastach. Wiąże się to z licznymi problemami związanymi z przerostem funkcji turystycznej, które szeroko w swoich pracach omawiali m.in. Kowalczyk-Anioł (2019a, 2019b) oraz Milano i in. (2018, 2019).

Warto dodać, że dotychczas, poza opracowaniami traktującymi ogólnie o Airbnb w Polsce, w Łodzi, która na skutek swojej historii nie jest postrzegana jako typowe miasto turystyczne, nie prowadzono odrębnych badań dotyczących platformy. Tym samym niniejsza praca wypełnia istniejącą lukę badawczą.

## 2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU BADAŃ

W przeciwieństwie do innych dużych miast w Polsce Łódź, mimo posiadania praw miejskich od 1423 r., rozwinęła się dopiero w XIX w., szybko stając się potęgą w przemyśle włókienniczym i miastem przemysłowym (Koter, 2009). Trwało to aż do przełomu lat 80. i 90. XX w., kiedy transformacja polityczna w Polsce oraz zmiana w kierunku gospodarki rynkowej przyczyniły się do upadku przemysłu tekstylnego (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2011), co wywołało ogromny kryzys w mieście (Zasina i in., 2020). Zlikwidowano zakłady przemysłowe, co spowodowało redukcję ponad 80 tys. miejsc pracy i ogromny wzrost bezrobocia (Jewtuchowicz i Suliborski, 2009). Łódź, wcześniej prężnie działające miasto przemysłowe, została poddana procesowi deindustrializacji i stała się miastem poprzemysłowym.

Wyzwaniem dla władz miasta okazały się opuszczone w latach 90. XX w. obszary przemysłowe oraz zaniedbane centrum, które nie zachęcało turystów do odwiedzin. Część budynków wyburzono, jednakże stopniowo zaczęto wykorzystywać pozostawione tereny do innych celów i implementować do nich nowe funkcje. Najbardziej imponujące rewitalizacje w Łodzi zostały wykonane przez prywatnych inwestorów zagranicznych na początku XXI w. Jako przykłady można wymienić centrum handlowo-usługowo-rozrywkowe Manufaktura, które powstało w miejscu dawnych zakładów Izraela Poznańskiego, a także lofty „U Scheiblera”, czyli kompleks luksusowych apartamentów w zaadaptowanej XIX-wiecznej zabytkowej przędzalni Karola Scheiblera (por. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2011; Masierek, 2018; Sobczyński i Wolaniuk, 2010; Zasina i in., 2020). Zaczęto tworzyć również nowe przestrzenie publiczne, np. EC1 (zabytkowa elektrociepłownia miejska), Off Piotrkowską (teren dawnej przędzalni i tkalni Franciszka Ramischa przy ul. Piotrkowskiej) i wiele innych, które pełnią funkcje usługowe, rozrywkowe, kulturalne i edukacyjne (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2021; Mokras-Grabowska, 2017).

Przebudowywane postindustrialne budynki i obiekty stały się wizytówką Łodzi i jej znakiem rozpoznawczym. Co więcej, zaczęły przyczyniać się do kształtowania wizerunku miasta (Nowakowska i Walczak, 2017). Brudną, szarą Łódź przemysłową, postrzeganą przez pryzmat negatywnych stereotypów (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2021; Young i Kaczmarek, 2008), zaczęto widzieć jako miasto aktywne, nowoczesne, kreatywne (Cudny i in., 2020; Nowakowska i Walczak, 2017; Tobiasz-Lis, 2016). Poza tym na nowo odkryto dziedzictwo przemysłowe. Doceniono XIX-wieczną architekturę (również przemysłową) i założenia urbanistyczne z XIX w., unikatowe w skali kraju (Kronenberg, 2006; Liszewski, 1999). Przyczyniło się to do uznania wielokulturowego krajobrazu miasta przemysłowego i nadania mu w 2015 r. statusu pomnika historii (Urząd Miasta Łodzi, b.r.).

Opisane procesy sprawiają, że Łódź jest określana jako miasto postindustrialne, ale również miasto rebrandowane (ang. *rebranded city*), czyli, jak podaje Zmysłony (2015, za: Spirou, 2011): „miasto ze zmienioną marką”, w którym podejmowane są działania zmierzające do zmiany funkcji oraz komunikacyjne zabiegi marketingowe służące zmianie wizerunku. Natomiast według typologii miast turystycznych zaproponowanej przez Fainstein i Judda (1999) Łódź można zaliczyć do kategorii miast przekształconych (ang. *converted cities*). Jak zauważają ci autorzy, miasta przekształcone przebudowują swoją infrastrukturę, by przyciągnąć turystów. Specyfika Łodzi wskazuje, że dziedzictwo przemysłowe jest obecne w całym mieście, przede wszystkim w jego centrum (Kronenberg, 2012).

Szybki rozwój Łodzi w XIX w. jako ośrodka przemysłowego sprawił, że w strukturze przestrzennej miasta brak jest wyraźnego centrum. Wśród autorów

zajmujących się delimitacją centrum Łodzi na uwagę zasługuje praca Wolaniuk (2006), w której wyznaczone zostało centrum miasta na podstawie kryteriów funkcjonalnych. Jest to teren ograniczony ulicami: Ogrodową, Północną, Kilińskiego, Wigury, Żwirki, Kościuszki, Mickiewicza, Żeromskiego i Gdańską, na którym koncentrują się funkcje metropolitalne Łodzi.

Innym rejonem, morfologicznie obejmującym całą szeroko rozumianą strefę centralną miasta, jest planistycznie wyodrębniona strefa wielkomiejska. Obszar ten zdefiniowano na potrzeby dokumentu *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+* (Janiak i in., 2013). Jak można w nim przeczytać, strefa ta jest „najstarszą strukturą miejską Łodzi, najlepiej ukształtowaną urbanistycznie, zawierającą najwięcej okazałych budynków mieszkalnych i fabrycznych oraz regularnie i najpełniej zabudowanych kwartałów” (Janiak i in., 2013, s. 16). Przestrzeń ta charakteryzuje się zabudową kamieniczną. Często są to zniszczone kamienice komunalne lub prywatne (Bernt i Ogrodowczyk, 2025). Wprowadzona w latach 90. XX w. komunalizacja mieszkań otworzyła drogę do prywatyzacji i sprzedaży mieszkań komunalnych dotychczasowym mieszkańcom z ogromnymi rabatami. Jednakże możliwości finansowe mieszkańców były bardzo zróżnicowane, stąd odnotowuje się występowanie lokali zajmowanych przez właścicieli, prywatnych lokali na wynajem oraz wciąż relatywnie dużego odsetka mieszkań komunalnych (Bernt i Ogrodowczyk, 2025; Ogrodowczyk i Marcińczak, 2021). Ponadto na obszarze wyznaczonej strefy wielkomiejskiej powstają liczne nowe inwestycje mieszkaniowe (apartamentowce), m.in. w okolicach: Manufaktury, ul. Milionowej i ul. Tuwima.

Rewitalizacja jest procesem, który uwalnia wiele terenów pod nowe funkcje usługowe, kulturalne i pozwala tworzyć atrakcyjne przestrzenie publiczne, dzięki czemu istotnie wpływa na zmianę wizerunku miasta wśród odwiedzających, ale też mieszkańców. Z roku na rok następuje wzrost ruchu turystycznego: 5 mln odwiedzających w 2025 r. według prezesa Łódzkiej Organizacji Turystycznej (ŁOT, 2025), co także jest wynikiem rozwoju i zwiększenia oferty platform turystycznego najmu krótkoterminowego w Łodzi.

### 3. ŹRÓDŁA DANYCH I METODY BADAŃ

Istnieje kilka sposobów zdobywania danych z platformy Airbnb. Pierwszą możliwością jest pobranie danych ze stron Inside Airbnb lub AirDNA. Inside Airbnb to strona internetowa, szcztuująca dane dotyczące ofert dla niektórych miast świata i udostępniająca je bezpłatnie. Jednakże nie są tam dostępne dane dla żadnego polskiego miasta. AirDNA jest przedsięwzięciem, które zajmuje się dostarczaniem danych, a także przygotowaniem szczegółowych analiz gospodarzom, inwestorom oraz

firmom na temat wynajmu krótkoterminowego. Ponieważ AirDNA raportowało Airbnb z możliwością wglądu do niektórych wcześniejszych danych, zdecydowano się na użycie tego źródła danych do określenia skali i dynamiki rozwoju badanej oferty. Ze strony AirDNA korzystano z kwartalnych danych dotyczących aktywnych ofert wynajmu (ang. *active rentals*).

Alternatywą jest uzyskanie informacji bezpośrednio ze strony platformy Airbnb za pomocą automatycznych web-scrapersów (Adamiak, 2021). *Web scraping* (pol. ‘skrobanie’) jest to „proces, w którym bot (program) stale odwiedza stronę pośredniczącą i tworzy zapytanie o rezerwację, które musi zawierać liczbę podróży, datę przyjazdu i długość pobytu na wybranym obszarze geograficznym” (Pawlicz i Prentice, 2021, s. 577, tłum. własne – K.K.). Stosowanie tej techniki jest etycznie wątpliwe, a także wiąże się z ingerencją w witrynę.

Nie chcąc rezygnować z badania Airbnb w Łodzi, zaproponowano inne rozwiązanie: rozszerzoną kwerendę zasobów Airbnb z wykorzystaniem autorskiego narzędzia badawczego (ANB). Zostało ono skonstruowane tak, by uzyskać wybrane informacje. Przeprowadzenie kwerendy pozwoliło na zbadanie prawdziwej lokalizacji ofert, które nie byłoby możliwe podczas stosowania techniki *web scraping*. Ofertę Łodzi badano w okresie czerwiec–sierpień 2022 r.

Bardzo istotne w badaniu było ustalenie faktycznych adresów ofert. Wynika to z faktu, że podane na stronie Airbnb położenie jest przybliżone. Jak wskazywały Derek i Dycht (2018), ustalenie prawdziwej lokalizacji jest dużym wyzwaniem. Najczęściej korzystano z funkcji Google „wyszukiwanie obrazem”. Ten sposób pozwalał zauważyć, że dana oferta jest również dostępna na portalu Booking.com, na którym w większości podano adres. W sytuacji, gdy ten sposób nie przynosił rezultatu, korzystano z funkcji Google Maps – Street View lub aplikacji Google Earth.

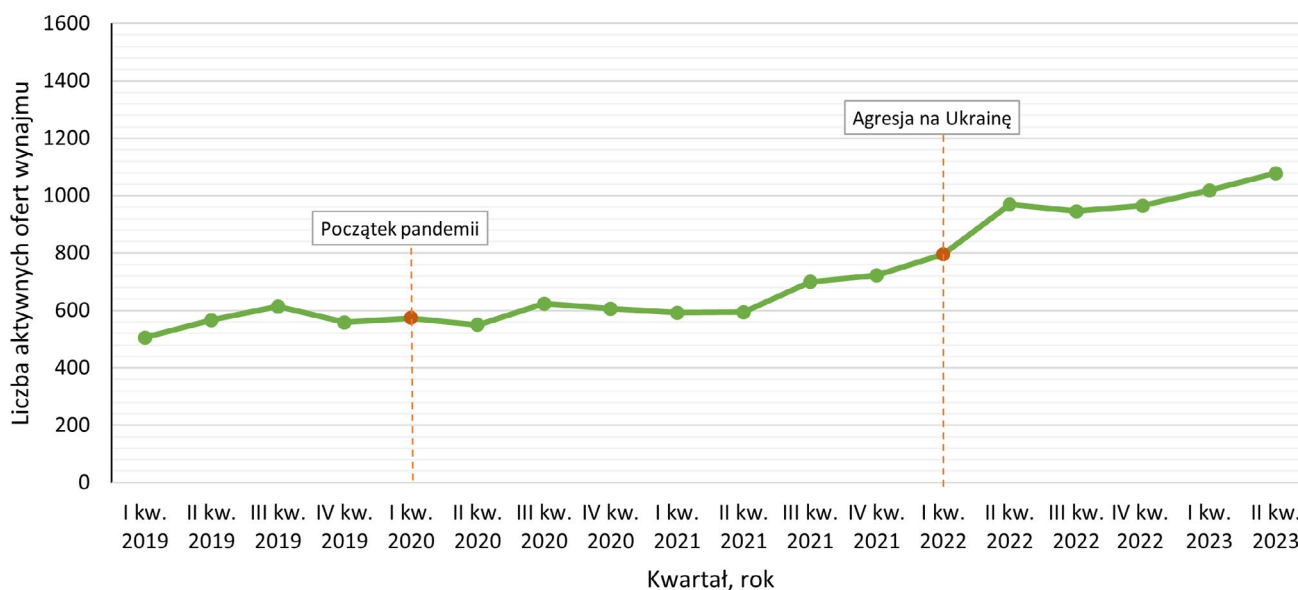
Ponadto, aby zbadać wykorzystanie oferty w mieście, wykonano autorski pomiar dziennej wielkości oferty dostępnej w portalu Airbnb. Pomiar przeprowadzano dla jednej i dwóch osób w terminie 14.06.2022–2.11.2023. Przez półtora roku, każdego dnia rano, sprawdzano na stronie platformy, ile jest dostępnych ofert na wynajem w danym dniu.

### 4. WYNIKI BADAŃ

#### 4.1. WIELKOŚĆ ZJAWISKA AIRBNB W ŁODZI

Kwerenda strony internetowej AirDNA pozwoliła na uzyskanie danych dotyczących aktywnych ofert wynajmu w Łodzi z podziałem na kwartały. Umożliwiło to przeanalizowanie wielkości i dynamiki zjawiska w mieście w okresie od pierwszego kwartału 2019 r. do drugiego kwartału 2023 r.<sup>1</sup>

## Łódź



Rysunek 1. Liczba aktywnych ofert wynajmu poprzez platformę Airbnb w Łodzi z podziałem na kwartały  
Źródło: opracowanie własne na podstawie AirDNA

Wyniki wskazują, że w niemal całym badanym zakresie czasowym następował wzrost liczby ofert (rysunek 1).

W okresie przed pandemią najwięcej ofert odnotowano w trzecim kwartale 2019 r. Następnie liczba ofert minimalnie spadała. Może to jednak wynikać z błędnego oszacowania danych przez AirDNA, ponieważ różnica w liczbach pomiędzy kwartałami wynosiła zaledwie kilkadziesiąt ofert. Drugą przyczyną niewielkiego spadku mógł być początek pandemii COVID-19. W trzecim kwartale 2020 r. nastąpił okres stagnacji, który trwał aż do drugiego kwartału 2021 r. Liczba ofert w tym czasie oscyluje na zbliżonym poziomie. Od trzeciego kwartału 2021 r. do zakończenia badań (drugi kwartał 2023) widoczny jest stały (rekordowy wręcz) przyrost, który wydaje się być spowodowany relatywnie małą liczbą aktywnych ofert wynajmu, eskalacją konfliktu w Ukrainie oraz coraz większą liczbą turystów przyjeżdżających do Łodzi.

Analiza kwartalnych danych dotyczących aktywnych ofert wynajmu poprzez platformę Airbnb we wszystkich miastach wojewódzkich wykazała również (por. Kowalczyk-Anioł i in., 2022), że Łódź była zaledwie jednym z dwóch miast, w których odnotowano niemalże stały wzrost nowych ofert.

#### 4.2. ROZMIESZCZENIE OFERTY

Na podstawie rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb z wykorzystaniem ANB w Łodzi w okresie od czerwca do sierpnia 2022 r. zidentyfikowano 822 oferty wynajmu przestrzeni mieszkalnej poprzez platformę.

Pierwsze oferty w mieście pojawiły się w 2012 r., co może być spowodowane odbywającymi się w tamtym czasie w Polsce i Ukrainie mistrzostwami Europy w piłce

nożnej Euro 2012. Jednym z miast gospodarzy była Warszawa. Wydaje się więc, że bliskość Łodzi stanowiła atut, zwłaszcza dla turystów przybywających na mecze.

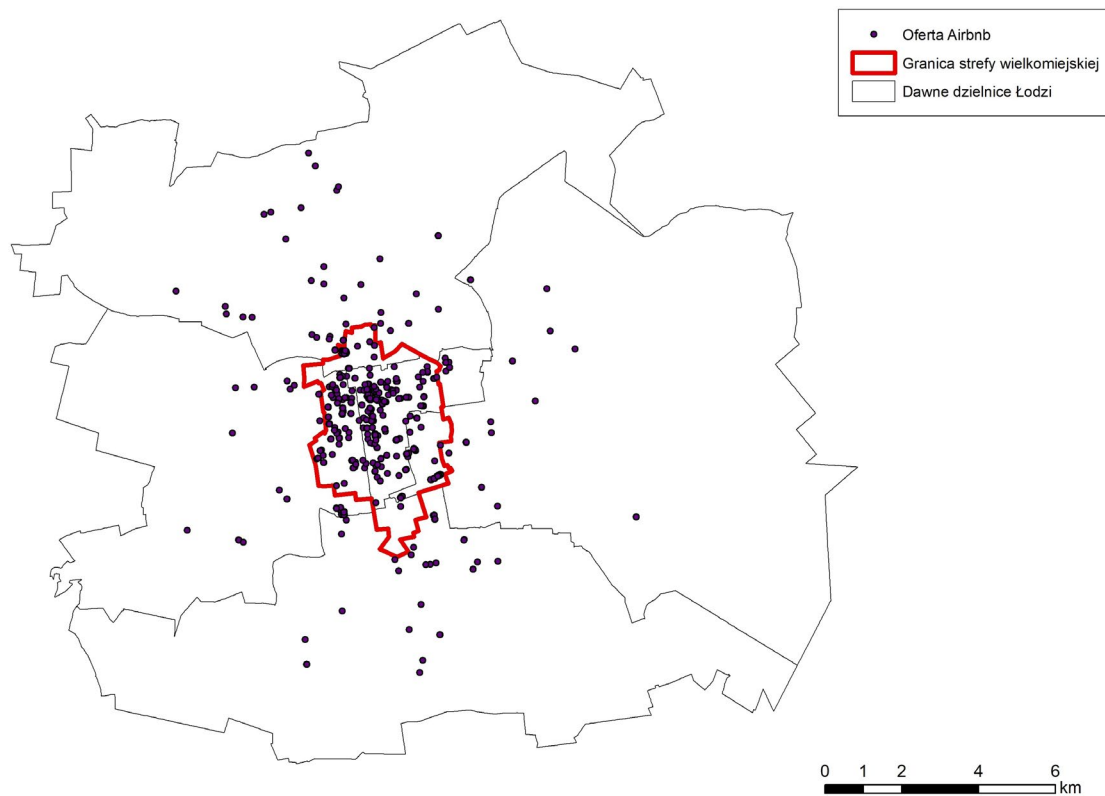
Rozmieszczenie ofert wynajmu poprzez platformę Airbnb zostało przedstawione na mapie (rysunek 2).

Oferty wynajmu przestrzeni mieszkalnej w Łodzi zlokalizowane są na obszarze każdej z dawnych dzielnic<sup>2</sup>. Jednakże na podstawie analizy rozmieszczenia można zauważyć silną koncentrację ofert w centralnej części miasta, w granicach strefy wielkomiejskiej (rysunek 2). Zebrane w 2022 r. dane wskazują, że aż 77,6% oferty Airbnb w Łodzi skumulowane jest w strefie wielkomiejskiej.

W celu pogłębienia analizy danych zastosowano dwie metody analizy przestrzennej z wykorzystaniem programu ArcMap 10.4.1. Pierwsza analiza została przeprowadzona w jednostkach geometrycznych, w siatce heksagonów o polu powierzchni 1 km<sup>2</sup> (rysunek 3).

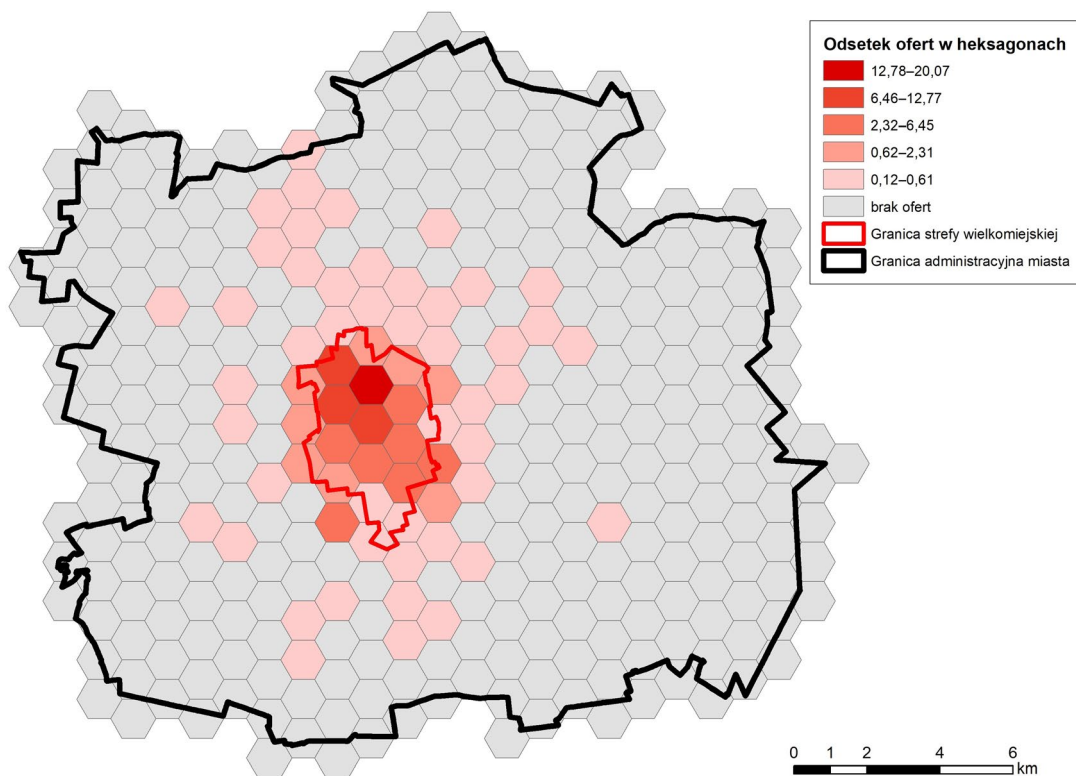
Przeprowadzona analiza potwierdza, że najwyższy odsetek (największa koncentracja) ofert Airbnb znajduje się w strefie wielkomiejskiej Łodzi (rysunek 3). Aż 20% z nich skupia się w heksagonie obejmującym północny, czyli początkowy fragment ul. Piotrkowskiej (od pl. Wolności do ul. Narutowicza). Łącznie ponad 30% ofert zlokalizowane jest w okolicach Manufaktury i w środkowym odcinku ul. Piotrkowskiej (od Narutowicza do Roosevelta). Takie rozmieszczenie obiektów w Łodzi, udostępnianych przez Airbnb, podkreśla znaczenie północnego fragmentu ul. Piotrkowskiej i kompleksu Manufaktury – współczesnych głównych atrakcji turystycznych w przestrzeni miasta jako kluczowych węzłów koncentracji ofert platform krótkoterminowego najmu turystycznego w zasobach mieszkaniowych. Ponadto rozmieszczenie ofert w strefie wielkomiejskiej wskazuje,





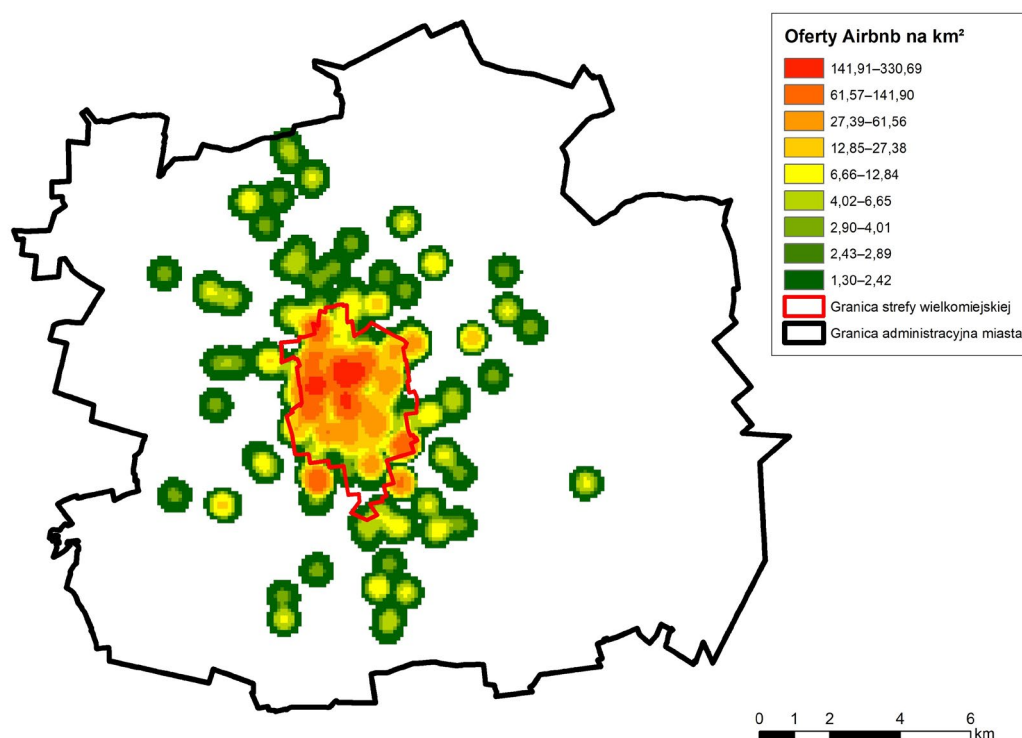
Rysunek 2. Rozmieszczenie ofert Airbnb w Łodzi według dawnych dzielnic, z wyznaczoną granicą strefy wielkopolskiej (stan na sierpień 2022 r.),  $n = 822$

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb



Rysunek 3. Odsetek ofert Airbnb w przestrzeni Łodzi (stan na sierpień 2022 r.) w siatce heksagonów,  $n = 822$

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb



Rysunek 4. Zagęszczenie liczby ofert Airbnb w Łodzi (stan na sierpień 2022 r.),  $n = 822$

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb

że są one zlokalizowane w kamienicznej tkance miejskiej. Oferty przestrzeni mieszkalnej w okolicy Manufaktury sugerują natomiast ich umiejscowienie w nowej zabudowie (apartamentowcach).

Widoczne jest również pojawienie się skupisk ofert poza strefą wielkomiejską, zwłaszcza przy wschodniej i zachodniej granicy strefy. Większy ich odsetek stwierdzono w heksagonie znajdującym się na południowy zachód od strefy, szczególnie w okolicy ul. Wróblewskiego, co sugeruje lokalizację ofert w nowym budownictwie.

Druga analiza została przygotowana z wykorzystaniem estymacji gęstości jądrowej (ang. *kernel density estimator*) (rysunek 4). To narzędzie pozwala obliczyć gęstość obiektów we wzajemnym sąsiedztwie (ArcGIS Pro 3.5, b.r.), czyli zapewnia pomiar intensywności zjawisk (Correia i in., 2021).

Zastosowana analiza pozwoliła potwierdzić wcześniejsze obserwacje, że największym zagęszczeniem oferty Airbnb w Łodzi wyróżnia się obszar strefy wielkomiejskiej. Czerwone punkty (tereny, w których zlokalizowanych jest najwięcej ofert Airbnb na 1 km²), podobnie jak w przypadku analizy w siatce heksagonów, wskazują na największe ich skupienie przy ul. Piotrkowskiej (od ul. Rewolucji 1905 roku do ul. Nawrot), na obszarze Starego Polesia (szczególnie fragmenty ulic: 6 sierpnia, Zielonej, Żeromskiego, Lipowej, Pogonowskiego) oraz w nowym budownictwie obok Manufaktury.

Poza tym duże zagęszczenie ofert można zaobserwować na południowy zachód od strefy wielkomiejskiej, w pobliżu ul. Wróblewskiego. Analiza gęstości

pozwoliła również wskazać tereny przy ul. Kilińskiego oraz ul. Poznańskiej, gdzie jest dostępnych kilkanaście ofert krótkoterminowego wynajmu.

Badane oferty wynajmu przestrzeni mieszkalnej zostały pogrupowane w cztery kategorie: cały dom/mieszkanie, pokój prywatny, pokój dzielony oraz pokój hotelowy. Rozszerzona kwerenda zasobów Airbnb wykazała, że w Łodzi dominującym rodzajem przestrzeni mieszkalnej udostępnianej przez portal Airbnb jest cały dom/mieszkanie (81,9%). Odsetek pokoi prywatnych sięga 17,5%, co stanowi uśredniony wynik, ponieważ, jak zauważa Adamiak (2022b), w 2021 r. udział całych mieszkań w ofercie platformy w polskich miastach wynosił ponad 80%.

## 5. WNIOSKI

Celem artykułu było scharakteryzowanie oferty najmu krótkoterminowego udostępnianej za pośrednictwem platformy Airbnb, a w szczególności jej przestrzennego zróżnicowania, wielkości i dynamiki rozwoju.

Badania przeprowadzone za pomocą rozszerzonej kwerendy zasobów Airbnb z wykorzystaniem ANB pokazały, że od czasu pojawienia się w Łodzi pierwszych ofert Airbnb (2012 r.) ich liczba sukcesywnie rosła. Takie zdarzenia, jak pandemia COVID-19 czy agresja Rosji na Ukrainę w 2022 r., nie wpłynęły negatywnie na wielkość zjawiska, co potwierdziła także przeprowadzona kwerenda materiałów zastanych AirDNA, dotycząca

aktywnych ofert wynajmu z podziałem na kwartały. Warto odnotować, że odbiegało to od ogólnych trendów, ponieważ wydarzenia te drastycznie zmniejszyły ruch turystyczny, w tym także korzystnie z platform STR, na całym świecie, a szczególnie w dużych miastach (Boros i in., 2020; Gyódi, 2021).

Analiza rozmieszczenia ofert Airbnb wskazała na silną koncentrację w strefie wielkomiejskiej Łodzi. Pogłębione analizy, w siatce heksagonów i z wykorzystaniem estymacji gęstości jądrowej, pozwoliły sprecyzować jako węzły koncentracji ofert główne atrakcje turystyczne miasta (ul. Piotrkowską i Manufakturę), co potwierdza wcześniejsze wnioski z literatury (por. Benítez-Aurioles, 2018; Celata i in., 2020; Gutiérrez i in., 2017). Pokazały również inne „wyspy” koncentracji: na południowy wschód oraz południowy zachód od granic strefy wielkomiejskiej.

Łódź wydaje się być ciekawym przykładem w badaniach oferty platformy Airbnb. Sprzyja temu unikatowe dziedzictwo przemysłowe, a zwłaszcza proces rewitalizacji obszarów poprzemysłowych, który zwiększa atrakcyjność miasta i poprawia jego wizerunek. Rozwijająca się i stale powiększająca oferta wydarzeń o szerokim zasięgu (szczególnie kulturalnych i sportowych) przyciąga do miasta coraz większą liczbę gości. Wzrost ruchu turystycznego przyczynia się do rozwoju Łodzi, a także – jak zilustrowano w artykule – progresu najmu krótkoterminowego w dawnych i nowych zasobach mieszkaniowych miasta. Jednakże w związku z tym, że badane zjawisko wciąż się nasila, widoczna jest potrzeba dalszych badań w tym zakresie.

## PRZYPISY

<sup>1</sup> Badania musiały zostać zakończone w tym czasie ze względu na fakt, że AirDNA przestało bezpłatnie udostępniać takie informacje.

<sup>2</sup> Pomimo że w Łodzi od 1993 r. nie obowiązuje już podział na dzielnice, nadal funkcjonuje on w pamięci mieszkańców oraz jest stosowany w wielu materiałach i opracowaniach. Stąd postanowiono prowadzić analizy, stosując dawny podział na pięć dzielnic: Bałuty, Śródmieście, Polesie, Widzew i Górna.

## BIBLIOGRAFIA

Adamiak, C. (2021). Changes in the global Airbnb offer during the COVID-19 pandemic. *Oikonomics*, 15, 1–11. [https://oikonomics.uoc.edu/divulgacio/oikonomics/\\_recursos/documents/15/adamiak\\_Oikonomics15\\_eng.pdf](https://oikonomics.uoc.edu/divulgacio/oikonomics/_recursos/documents/15/adamiak_Oikonomics15_eng.pdf)

Adamiak, C. (2022a). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131–3149. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>

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

ArcGIS Pro 3.5. (b.r.). How kernel density works. *Esri*. <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-analyst/how-kernel-density-works.htm>

Arias-Sans, A., Quaglieri-Domínguez, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. W: A.P. Russo i G. Richards (red.), *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place* (s. 209–228). Channel View Publications. <https://doi.org/10.21832/9781845415709-015>

Benítez-Aurioles, B. (2018). The role of distance in the peer-to-peer market for tourist accommodation. *Tourism Economics*, 24(3), 237–250. <https://doi.org/10.1177/1354816617726211>

Bernt, M., Ogrodowczyk, A. (2025). Post-socialist gentrifications: Similar, but different. *International Journal of Urban and Regional Research*, 49(3), 531–551. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13321>

Boros, L., Dudás, G., Kovalcsik, T. (2020). The effects of COVID-19 on Airbnb. *Hungarian Geographical Bulletin*, 69(4), 363–381. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.69.4.3>

Bresciani, S., Ferraris, A., Santoro, G., Premazzi, K., Quaglia, R., Yahiaoui, D., Viglia, G. (2021). The seven lives of Airbnb: The role of accommodation types. *Annals of Tourism Research*, 88, artykuł 103170. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2021.103170>

Celata, F., Capineri, C., Romano, A. (2020). A room with a (re)view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism. *Geoforum*, 112, 129–138. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.04.007>

Cocola-Gant, A., Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

Correia, R.M., Guerreiro, R., Brandão, F. (2021, September). Airbnb in Lisbon: A network kernel density estimation [prezentacja na konferencji Spatial Humanities 2021]. *ResearchGate*. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.36757.03041>

Cudny, W., Comunian, R., Wolaniuk, A. (2020). Arts and creativity: A business and branding strategy for Lodz as a neo-liberal city. *Cities*, 100, artykuł 102659. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102659>

Curto, R.A., Rubino, I., Verderosa, A. (2021). Investigating Airbnb evolution in an urban tourism context: The application of mathematical modelling and spatial analysis. *Current Issues in Tourism*, 25(10), 1666–1681. <https://doi.org/10.1080/13683500.2021.1932767>

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>

Eurostat. (2024, 29 lipca). *Bookings via online platforms rise by 28.3% in Q1 2024*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240729-1>

Fainstein, S.S., Judd, D.R. (1999). Cities as places to play. W: D.R. Judd i S.S. Fainstein (red.), *The tourist city* (s. 261–272). Yale University Press.

García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, artykuł 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>

Gutiérrez, J., García-Palomares, J.C., Romanillos, G., Salas-Olmedo, M.H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>

Gyódi, K. (2017). Airbnb and the hotel industry in Warsaw: An example of the sharing economy? *Central European Economic Journal*, 2(49), 23–34. <https://doi.org/10.1515/ceej-2017-0007>

Gyódi, K. (2022). Airbnb and hotels during COVID-19: Different strategies to survive. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 16(1), 168–192. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-09-2020-0221>

- Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J. (2011). Łódź u progu XXI wieku. *Studia Miejskie*, 4, 131–138.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J. (2021). Łódź ciągle ziemią obiecaną? *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 34(6), 73–82. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.06.07>
- Janiak, M., Wiśniewska, M., Poniatowski, B. (2013). *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*. Urząd Miasta Łodzi. [https://uml.lodz.pl/files/public/dla\\_mieszkanca/architektura\\_i\\_urbanistyka/publikacje/STRATEGIA\\_druk\\_24.07bez\\_markerow.pdf](https://uml.lodz.pl/files/public/dla_mieszkanca/architektura_i_urbanistyka/publikacje/STRATEGIA_druk_24.07bez_markerow.pdf)
- Jewtuchowicz, A., Suliborski A. (2009): Gospodarka Łodzi na przełomie XX i XXI wieku. W: S. Liszewski (red.), *Łódź. Monografia miasta* (s. 400–409). Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Ki, D., Lee, S. (2019). Spatial distribution and location characteristics of Airbnb in Seoul, Korea. *Sustainability*, 11(15), artykuł 4108. <https://doi.org/10.3390/su11154108>
- Koter, M. (2009). Kształtowanie się tkanki miejskiej Łodzi do 1918 roku. W: S. Liszewski (red.), *Łódź. Monografia miasta* (s. 62–112). Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Kowalczyk-Anioł, J. (2019a). Hipertrofia turystyki miejskiej – geneza i istota zjawiska. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 32(4), 7–18. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.04.01>
- Kowalczyk-Anioł, J. (2019b). Tourismification of the housing resources of historical inner cities: The case of Kraków. *Studia Miejskie*, 35, 9–25. <https://doi.org/10.25167/sm.1014>
- Kowalczyk-Anioł, J., Kacprzak, K., Szafrńska, E. (2022). How the COVID-19 pandemic affected the functioning of tourist short-term rental platforms (Airbnb and Vrbo) in Polish cities. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(14), artykuł 8730. <https://doi.org/10.3390/ijerph19148730>
- Kowalczyk-Anioł, J., Pawlusiński, R. (2018). Sharing economy w przestrzeni polskich metropolii i miast turystycznych na przykładzie Airbnb. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 31(3), 15–22. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.03.02>
- Kronenberg, M. (2006). Teoretyczne i rzeczywiste obszary penetracji turystycznej na terenie Łodzi. *Turyzm/Tourism*, 16(1), 21–32. <https://doi.org/10.18778/0867-5856.16.1.02>
- Kronenberg, M. (2012). Wpływ zasobów dziedzictwa przemysłowego na atrakcyjność turystyczną miasta. *Przykład Łodzi*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Lagonigro, R., Martori, J.C., Apparicio, P. (2020). Understanding Airbnb spatial distribution in a southern European city: The case of Barcelona. *Applied Geography*, 115, artykuł 102136. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2019.102136>
- Liszewski, S. (1999). Przestrzeń turystyczna miasta (przykład Łodzi). *Turyzm*, 9(1), 51–73. <http://hdl.handle.net/11089/28198>
- Łódzka Organizacja Turystyczna. (2025, 9 października). Bardzo dobry rok w łódzkiej turystyce – ponad 5 milionów odwiedzających w zasięgu. *Łódz.travel*. <https://lodz.travel/aktualnosci-lodzkiej-organizacji-turystycznej/artkul-lot/bardzo-dobry-rok-w-lodzkiej-turystyce-ponad-5-milionow-odwiedzajacych-w-zasiegu-id63059/2025/10/9/?cHash=a3d66f0b71954f7b5d173e212c9471fb>
- Masierek, E. (2018). Lofty „U Scheiblera” w Łodzi z perspektywy mieszkańców najbliższego otoczenia. *Space – Society – Economy*, 26, 85–102. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.26.04>
- Milano, C., Cheer, J.M., Novelli, M. (2018). Overtourism: A growing global problem. *The Conversation*, 18(1), 1–5.
- Milano, C., Novelli, M., Cheer, J.M. (2019). Overtourism and tourismphobia: A journey through four decades of tourism development, planning and local concerns. *Tourism Planning & Development*, 16(4), 353–357. <https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1599604>
- Mokras-Grabowska, J. (2017). Nowe rekreacyjne przestrzenie miejskie w obiektach postindustrialnych i ich percepcja. *Przykład kompleksu EC1 w Łodzi*. *Studia Periegetica*, 19(3), 33–45. <http://hdl.handle.net/11089/23961>
- Nowakowska, A., Walczak, B. (2017). Dziedzictwo przemysłowe jako kapitał terytorialny. *Przykład Łodzi*. *Gospodarka w Praktyce i Teorii*, 45(4), [45]–56. <https://doi.org/10.18778/1429-3730.45.04>
- Ogrodowczyk, A., Marcińczak, S. (2021). Market-based housing reforms and the residualization of public housing: The experience of Lodz, Poland. *Social Inclusion*, 9(2), 91–103. <https://doi.org/10.17645/si.v9i2.3847>
- Pawlicz, A. (2019). *Ekonomia współdzielenia na rynku usług hotelarskich. Niedoskonałości. Pośrednicy. Regulacje*. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. <https://open.icm.edu.pl/handle/123456789/16908>
- Pawlicz, A., Prentice, C. (2021). Understanding short-term rental data sources: A variety of second-best solutions. *Tourism in Southern and Eastern Europe*, 6, 573–585. <https://doi.org/10.20867/tosee.06.39>
- Sobczyński, M., Wolaniuk, A. (2010). Współczesne tendencje przemian centrów dużych miast Polski na przykładzie Łodzi, Gdańska i Krakowa. *Studia Miejskie*, 2, 13–35.
- Szafrńska, E., Coudroy de Lille, L., Kazimierczak, J. (2019). Urban shrinkage and housing in a post-socialist city: Relationship between the demographic evolution and housing development in Łódź, Poland. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(2), 441–464. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9633-2>
- Tobiasz-Lis, P. (2016). Uwarunkowania rozwoju a wizerunek miasta. *Przykład Łodzi*. *Barometr Regionalny. Analizy i Prognozy*, 14(2), 85–94. <https://doi.org/10.56583/br.608>
- Urząd Miasta Łodzi. (b.r.). Pomnik Historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”. <https://uml.lodz.pl/dla-mieszkanow/zabytki/informacje-i-ochrona/pomnik-historii>
- Wachsmuth, D., Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Walas, B. (2019). Turystyczny najem krótkoterminowy w ocenie interesariuszy lokalnych. *Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk*, (275), 49–62. [https://journals.pan.pl/Content/115435/PDF/049\\_062\\_Walas.pdf?handler=pdf](https://journals.pan.pl/Content/115435/PDF/049_062_Walas.pdf?handler=pdf)
- Wolaniuk, A. (2006). Przemiany funkcji metropolitalnych Łodzi i ich rola w kreowaniu centrum miasta w latach 1891–2005. W: M. Czepczyński (red.), *Przestrzenie miast postsocjalistycznych*. *Studia społecznych przemian przestrzeni zurbanizowanej* (s. 141–156). Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Young, C., Kaczmarek, S. (2008). The socialist past and post-socialist urban identity in Central and Eastern Europe: The case of Łódź, Poland. *European Urban and Regional Studies*, 15(1), 53–70. <https://doi.org/10.1177/0969776407081275>
- Zasina, J., Sokołowicz, M., Nogalski, S. (2020). Lodz city tour: The changing nature of the urban restructuring of a post-socialist industrial city. *DisP: The Planning Review*, 56(2), 8–19. <https://doi.org/10.1080/02513625.2020.1794119>
- Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J.W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>
- Zmysłony, P. (2015). *Funkcja turystyczna w procesie internacjonalizacji miast*. Proksenia.

Artykuł wpłynął:

31 lipca 2025 r.

Zaakceptowano do druku:

14 października 2025 r.



© by the author, licensee University of Lodz – Lodz University Press, Lodz, Poland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution license CC-BY-NC-ND 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

**Funding information:** University of Lodz. **Conflicts of interests:** Article was authored by the editorial secretary; editorial and review handled independently by the editor-in-chief. **Ethical considerations:** The Author assures of no violations of publication ethics and takes full responsibility for the content of the publication. **Declaration regarding the use of GAI tools:** Not used.