

NAJEM JEDNEGO DNIA JAKO PRZYKŁAD KRÓTKOOKRESOWEGO PRYWATNEGO RYNKU NAJMU MIESZKAŃ



dr inż. Łukasz Mach
Politechnika Opolska
Wydział Ekonomii i Zarządzania

Streszczenie

Artykuł dotyczy tematyki prywatnego najmu krótkookresowego, nazwanego z artykułu najmem jednego dnia¹. Najem ten stanowi alternatywę i coraz większą konkurencję dla powszechnie świadczonych usług hotelarskich. Polega on, na oferowaniu w zasobach właścicieli indywidualnych do wynajęcia całych mieszkań (lub pojedynczego pokoju). W artykule przebadano najem jednego dnia jaki ma miejsce w sześciu miastach Polski tj. w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Szczecinie oraz Gdańsku. Przeprowadzone badania pozwolą na dokonanie analiz i pomiar preferencji mieszkaniowych oraz na zbadanie i parametryzację m.in. średniej ceny najmu, średnich wartości opłat dodatkowych (tzw. opłat serwisowych i opłat za usługę sprzątania) oraz przeciętnej zajętości oferowanego do najmu zasobu mieszkaniowego. W przeprowadzonych badaniach podjęto również próbę identyfikacji użytkowych atrybutów wynajmowanych mieszkań, takich jak: przynależność miejsca parkingowego, możliwość całodobowej rejestracji, przyjazność dla dzieci, dostęp do Internetu, wyposażenie mieszkania w kuchnię, pralkę czy suszarkę. Efektem przeprowadzonych badań będzie usystematyzowanie wiedzy w zakresie najmu jednego dnia, jaki ma miejsce w 6 popularnych² ośrodkach biznesowo-turystycznych w Polsce.

Słowa kluczowe

najem jednego dnia, najem krótkookresowy, atrybuty zasobów mieszkaniowych, ekonomia współdzielenia

1. Wprowadzenie

Rezerwacja noclegu jest niezwykle prosta, wystarczy wejść na stronę internetową, wyszukać i wybrać jedną z tysięcy ofert, skontaktować się z właścicielem nieruchomości oraz ustalić z nim szczegółowe warunki wynajmu [Maikowski, Suchorabski 2014]. Tak w 2008 roku powstała konkurencja dla usług hotelarskich, polegająca na wykreowaniu się rynku społeczności, który służy publikowaniu ofert, odkrywaniu i rezerwowaniu unikalnych miejsc pobytu na całym świecie poprzez Internet, telefony lub tablety. Największa tego typu społeczność, skupia ponad 60 mln gości, w swoich bazach posiada oferty najmu z ponad 34 tys. miast, które znajdują się w 191 państwach³. Nowa usługa najmu (oparta na ekonomii współdzielenia), zwana w artykule najmem jednego dnia, jest dynamicznie rosnącym rynkiem stanowiącym coraz większą konkurencję dla

klasycznych usług hotelarskich. Najem ten polega na krótkookresowym najmu prywatnych zasobów mieszkaniowych. Używając strony internetowej, można relatywnie szybko wynająć całe mieszkanie lub jeden pokój, praktycznie w dowolnym miejscu na świecie. Rosnąca popularność tego typu usług rodzi szereg pytań takich jak: Co jest powodem dużej popularności najmu zasobów prywatnych? Czym najem jednego dnia odróżnia się od klasycznej formy najmowania noclegu na rynku hotelarskim? Jaki zakres usług oferuje rynek prywatnego najmu? Jakiego rodzaju zasoby mieszkaniowe oferują wynajmujący? Jaki jest stan, standard oraz wyposażenie oferowanych zasobów?

W niniejszym artykule podjęto próbę odpowiedzi na powyższe pytania. Próba ta jest tożsama z przeprowadzeniem badań w obszarze prywatnego rynku najmu jednego dnia i pozwoliła na doprecyzowanie obszarów wymienionych w streszczeniu i niniejszym wprowadzeniu. Należy zaznaczyć, że polskie opracowania naukowe dotyczące prywatnego najmu jednego dnia, bazujące na zasadach ekonomii współdzielenia, praktycznie nie istnieją. Natomiast można w nich znaleźć wiele pozycji literaturowych dotyczących ogólnie pojętego najmu, zarządzaniem najmem czy wyjaśnić i komentarzy kwestii formalno-prawnych w obszarze najmu (por. Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J. [2013], Forsys I. [2016], Czerniak A., Rubaszek M. [2016]).

¹ Najem ten w ofertach rynkowych nazywany *Bed&Beakfast* – Autor uważa, że stosowanie na ofertowym rynku najmu nazwy *Bed&Breakfast* jest nieuzasadnione, gdyż rzadko kiedy oferta prywatnego najmu krótkookresowego zawiera możliwość zamówienia śniadania.

² Popularność została zmierzona liczbą ofert najmu zamieszczonych w serwisie internetowym www.airbnb.com.

³ <https://www.airbnb.pl/about/about-us>.

2. Kilka uwag o prywatnym najmie jednego dnia

Usługi najmu jako specyficzny rynek usług związany z użytkowaniem nieruchomości odznacza się względnie sztywną podażą i elastycznym popytem [Śliwiński 2000, s. 127]. Powoduje to, że właściciele zasobów mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem funkcjonują na rynku najmu. Fakt ten, wymusza na nich respektowanie zachowań rynkowych a w szczególności zachowań ujawnionych przez samych najmujących. Precyzyjne rozpoznanie zachowań rynkowych umożliwi sprawne zarządzanie najem jednego dnia i pozwoli na spełnienie oczekiwań i wymagań klientów z niego korzystających. Inną ważną kwestią, pojawiającą się w przypadku prywatnego najmu jednego dnia, jest umocowanie formalno-prawne. Czy powszechnie stosowana umowa najmu może być bezpośrednio implementowana w prywatnym najmie jednego dnia. Uwzględniając podejście definicyjne, można stwierdzić że tak. Z definicji umowa najmu jest zobowiązującą, konsensualną, odpłatną oraz wzajemną. Elementami koniecznymi umowy najmu, bez których umowa ta nie dochodzi do skutku, jest określenie przedmiotu najmu oraz określenie czynszu za jego najmowanie, jak również określenie samych stron umowy⁴ [Dogonowski 2012, s. 83–85]. Podsumowując, wszystkie wyżej wymienione w definicji składowe umowy najmu, występują i mogą być stosowane w prywatnym najmie jednego dnia. Inaczej sytuacja wygląda w przypadku zdefiniowana praw i obowiązków. Należałoby poddać dyskusji, czy umowa najmu jednego dnia, wypełnia i chroni prawa najemców. W prywatnym najmie krótkookresowym, najemca po wystawieniu oferty za określoną kwotę ma możliwość wyboru osoby której mieszkanie wynajmie, może odrzucić złożoną rezerwację bez podania przyczyny, zmienić cenę, nie odpowiadać na zapytania itp. Sytuacja opisana powyżej rodzi wiele wątpliwości natury zarówno formalno-prawnej jak i etycznej i daje możliwość wynajmującym nierównego traktowania najemców.



3. Metodologia przeprowadzonych badań

Podjętą próbę pomiaru i analizy preferencji mieszkaniowych na prywatnym rynku najmu jednego dnia, opracowano algorytm działań przedstawiony na Rysunku 1. W pierwszym etapie badawczym określono zakres przeprowadzanych badań, który zdefiniowano jako: szacowanie i analiza średnich opłat najmu i jej wartości środkowej, parametryzacja atrybutów zasobów mieszkaniowych oraz szacowanie i analiza zajętości oferowanych do najmu zasobów mieszkaniowych. Należy również zaznaczyć, iż przeprowadzone badania dotyczyły najmu zasobu mieszkaniowego mającego miejsce w ostatni weekend stycznia i dotyczy najmu całego mieszkania lub jednego pokoju na okres dwóch dób (nocy). Minimalna liczba najmujących została określona na 2 osoby bez określania górnej liczebności. Oferty najmu były wyszukiwane z miesięcznym wyprzedzeniem. Lokalizacja wyszukiwanych ofert to centrum miasta. Dokonano analizy 180 ofert najmu z sześciu miast

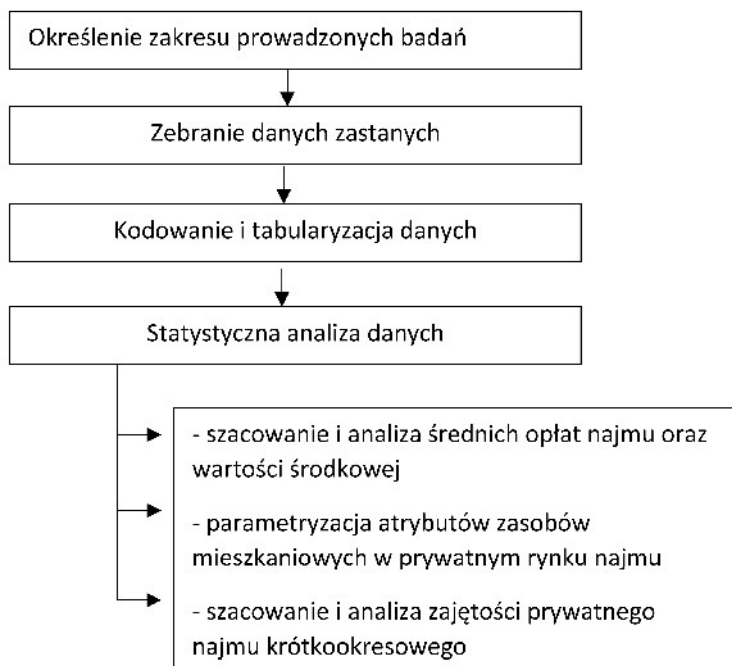
(Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań, Szczecin). Po etapie zebrania danych przeprowadzono proces ich kodowania i tabularyzacji jak również przeprowadzono ich statystyczną analizę (por. rozdz. 4.1, 4.2, 4.3). Przeprowadzone badania miały na celu uzyskanie odpowiedzi na pytanie przedstawione w streszczeniu oraz wprowadzeniu niniejszego artykułu.

Należy również zaznaczyć, iż w części przeprowadzonych badań, z uwagi na specyfikę badanych problemów uzyskano relatywnie wysokie wartości odchylenia standardowego. Uwzględniając ten fakt, prezentacja uzyskanych wyników została uzupełniona o obliczenie miar położenia, tj. mediany.



Rysunek 1

Algorytm realizacji badań



Źródło: opracowanie własne.

⁴ Ogólne zasady umowy najmu są określone w Kodeksie Cywilnym (por. art. 660–679 k.c.).

4. Dyskusja uzyskanych wyników

Dyskusja uzyskanych wyników badań została zorganizowana w trzech etapach. W etapie pierwszym poddano analizie wielkości opłat za oferowany najem. W etapie drugim zbadano i poddano analizie atrybuty jakimi cechują się zasoby mieszkaniowe na wynajem. Natomiast w etapie trzecim oszacowano i poddano analizie zajętość zasobów.

4.1. Analiza rynku najmu jednego dnia – statystyka średnich opłat

Przeprowadzając analizę i pomiar preferencji mieszkaniowych w pierwszej kolejności zbadano obszar dotyczący wysokości opłat. W obszarze tym zbadano średnie ceny najmowanych mieszkań, średnie opłaty serwisowe⁵ oraz średnie opłaty dodatkowe⁶. W celu poprawienia jakości przeprowadzonych badań, obliczenia średnich zostały uzupełnione wybranymi miarami położenia.

Rozpatrując polski rynek najmu krótkookresowego w miesiącu styczniu można stwierdzić, że średnia cena za noc wynajmowanego mieszkania kształtuje się na poziomie 180 zł, natomiast średnia cena wynajmowanego pokoju wynosi 108 zł⁷. W przeprowadzonych analizach dotyczących średnich cen najmu mieszkania otrzymano nieoczekiwane wyniki. Nieoczekiwane dlatego, że najatrakcyjniejsze turystycznie miasta, tj. Kraków oraz Warszawa charakteryzują się najniższą ceną najmu za jedną noc. Najniższe ceny najmu w Warszawie oraz Krakowie mogą być spowodowane ponadprzeciętnie rozbudowaną bazą hotelową w tych miastach i konkurencyjnością cenową z tym związaną. Najdroższy najem krótkookresowy można zaobserwować w mieście Szczecin, Wrocław oraz Poznań (por. Tabela 1). Najmniej zróżnicowane ceny najmu całego mieszkania można wskazać w mieście Gdańsk, z uwagi na fakt najmniejszej wartości odchylenia standardowego. Biorąc pod uwagę cenę najmu za jeden pokój, najatrakcyjniejszym cenowo jest Kraków o średniej cenie najmu za jedną noc wynoszącej 93,20 zł. Natomiast średnio rzecz ujmując najwięcej należy zapłacić za wynajem pokoju w mieście Poznań. Poznań cechuje się największą wartością odchylenia standardowego, co implikuje największe zróżnicowanie cen w ofertach najmu. W Tabeli 1, poza wartością

średniej oraz odchylenia standardowego, zamieszczono obliczenia wartości środkowej. Wartość uzyskanej mediany pozwoli na przeprowadzenie analizy rozkładu (skośności) kształtowania się

cen. Wartość średniej powyżej mediany wskazuje na prawo-skośność rozkładu badanego zjawiska, natomiast wartość średniej poniżej mediany na lewo-skośność badanego zjawiska.

Tabela 1

Średnia cena najmu jednego dnia za jedną noc w miesiącu styczeń w 6 miastach Polski

Nazwa miasta	Średnia z cena za noc	Mediana	Odchylenie standardowe
całe mieszkanie	180,07 zł		52,55 zł
Gdańsk	164,44 zł	171,00 zł	31,56 zł
Kraków	151,60 zł	155,00 zł	45,76 zł
Poznań	199,65 zł	175,50 zł	62,56 zł
Szczecin	200,22 zł	190,00 zł	54,20 zł
Warszawa	162,52 zł	183,00 zł	54,48 zł
Wrocław	200,96 zł	210,00 zł	42,50 zł
prywatny pokój	107,41 zł		25,97 zł
Gdańsk	101,33 zł	91,00 zł	26,31 zł
Kraków	93,20 zł	120,00 zł	15,72 zł
Poznań	115,25 zł	105,00 zł	53,52 zł
Szczecin	103,33 zł	85,00 zł	45,54 zł
Warszawa	113,29 zł	120,00 zł	13,65 zł
Wrocław	111,57 zł	124,00 zł	12,01 zł

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Średnia wartość opłaty serwisowej w 6 miastach Polski

Nazwa miasta	Średnia z opłata serwisowa	Mediana	Odchylenie standardowe
całe mieszkanie	51,11 zł		13,77 zł
Gdańsk	46,44 zł	49,00 zł	6,31 zł
Kraków	41,64 zł	42,00 zł	11,80 zł
Poznań	64,52 zł	49,00 zł	18,47 zł
Szczecin	50,85 zł	49,00 zł	13,51 zł
Warszawa	52,17 zł	51,00 zł	8,65 zł
Wrocław	52,50 zł	53,00 zł	11,19 zł
prywatny pokój	29,97 zł		7,93 zł
Gdańsk	26,33 zł	24,00 zł	4,62 zł
Kraków	24,40 zł	29,50 zł	3,71 zł
Poznań	37,75 zł	29,00 zł	14,36 zł
Szczecin	26,67 zł	21,00 zł	9,81 zł
Warszawa	33,86 zł	33,00 zł	5,90 zł
Wrocław	28,57 zł	34,00 zł	3,05 zł

Źródło: opracowanie własne.

⁵ Opłaty serwisowe – opłata pobierana w celu pokrycia kosztów prowadzenia serwisu internetowego pośredniczącego w zawieraniu umów najmu. Dokładna kwota opłaty serwisowej widoczna jest przed potwierdzeniem rezerwacji. Opłaty serwisowe zwykle wynoszą od 6 do 12%, ale mogą być wyższe lub niższe w zależności od szczegółów rezerwacji.

⁶ Opłaty dodatkowe – opłaty pobierane za dodatkowe świadczenie, np. sprzątanie.

⁷ Podane średnie policzona z wykorzystaniem danych o rynku najmu krótkookresowego z 6 największych miast Polski.

W Tabeli 2 przedstawiono średnie opłaty serwisowe związane z wynajmowanym mieszkaniem. Opłaty te wynikają z prowizji jaką naliczają serwisy pośredniczące w wynajmowaniu zasobów mieszkaniowych. Średnio rzecz ujmując opłaty serwisowe, które należy doliczyć do ceny najmu za najem całego mieszkania oraz za najem jednego pokoju wynoszą odpowiednio 51,11 zł oraz 29,97 zł. Najniższą opłatę serwisową można zaobserwować w mieście Kraków, natomiast najwyższą w mieście Poznań. Uzupełnieniem przeprowadzonych obliczeń jest umieszczenie w Tabeli 2 wartości mediany, wskazującej na charakter rozkładu badanej cechy.

Ostatnim aspektem poddanym badaniu jest dodatkowa cena doliczana do najmu. Cena ta związana jest ze świadczeniem usługi dodatkowych, np. usługa sprzątnia (por. Tabela 3). Z uwagi na fakt, że w badanych miastach wiele ofert nie pobierało opłat dodatkowej obliczenie wartości średnich byłoby bezcelowe. Uwzględniając powyższe, w Tabeli 3 zamieszczono informację w ilu procentach ofert nie pobierano opłaty dodatkowej oraz zaprezentowano wartość mediany. Dokonując analiz zasobu typu całe mieszkanie należy zauważyć, że w mieście Szczecin, aż 72% ofert nie pobierało opłat za usługi dodatkowe, natomiast w zasobie prywatny pokój wszystkie oferty z Poznania były wolne od opłaty dodatkowej.

4.2. Statystyczna analiza zasobów mieszkaniowych wykorzystywanych w najmie krótkookresowym

W podrozdziale 4.2 przedstawiono przeciętny obraz zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem jego atrybutów. Przedstawiono m.in. dane dotyczące rozkładu maksymalnej liczby osób mogących wynajmować mieszkanie, atrybuty jakie posiadają wynajmowane mieszkania, potencjalnie oferowane zniżki, rodzaje anulowania rezerwacji oraz zaprezentowano statystyki ocen jakie uzyskuje zasób oferowany do wynajmu. Zostały ocenione cechy takie jak: dokładność, lokalizacja, komunikacja, zameldowanie oraz czystość. W Tabeli 4 przedstawiono informację o maksymalnej liczbie osób mogących wynająć mieszkanie. Najczęściej wynajmujący mieszkanie podawali informację,

Tabela 3
Średnia wartość pobierana za usługę dodatkową

Nazwa miasta	Brak opłat (wartość %)	Mediana
całe mieszkanie		
Gdańsk	42%	40 zł
Kraków	34%	37 zł
Poznań	58%	0 zł
Szczecin	72%	0 zł
Warszawa	42%	30 zł
Wrocław	54%	0 zł
prywatny pokój		
Gdańsk	89%	0 zł
Kraków	66%	0 zł
Poznań	100%	0 zł
Szczecin	57%	0 zł
Warszawa	71%	0 zł
Wrocław	77%	0 zł

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4
Maksymalna liczba osób w wynajmowanym zasobie

Maksymalna liczba osób	Procent wskazań
2 osoby	33,33 %
3 osoby	10,56%
4 osoby	44,44%
5 osób	6,11%
6 osób	4,44%
8 osób	1,11%

Źródło: opracowanie własne.

że w wynajmowanym zasobie może przebywać maksymalnie 4 osoby (44,4% wskazań), w drugiej kolejności oferty najmu były skierowane do maksymalnie 2 osób (33,3% wskazań). Sporadycznie w ofertach najmu pojawiały się zasoby skierowane do maksymalnie 8 najmujących (1,1% wskazań). Natomiast w Tabeli 5 przedstawiono atrybuty mieszkań przeznaczonych na wynajem. Zbadano atrybuty takie jak: czy mieszkanie posiada darmowe miejsce parkingowe, czy jest możliwe całonocne zameldowanie, czy akceptowalne są zwierzęta domowe, czy mieszkanie jest wyposażone w basen, czy można w wynajmowanych mieszkaniach palić papierosy czy jest przyjazne dla dzieci, czy ma dostęp do Internetu, czy oferuje śniadanie, czy jest portier, klimatyzacja, kuchnia, łazienka i jakie jest jej wyposażenie.



Na uwagę zasługuje fakt, że wszystkie oferowane mieszkania są wyposażone w kuchnię oraz dostęp do Internetu, znacząca większość (powyżej 70 % z ogółu zasobów) ma atrybuty takie jak: przyjazne dzieciom, pralka, żelazko, suszarka do włosów, telewizja, wieszaki oraz pakiet podstawowy składający się z ręcznika, szamponu i mydła. Natomiast wynajmowane mieszkania w większości nie posiadały basenu, portiera, oferty śniadania, czy przyzwolenia na palenie papierosów – por. Tabela 5.

Kolejną specyfiką najmu na jedną noc, jest oferowanie zniżek już od najmu na okres jednego tygodnia. W Rysunku 2 przedstawiono rozkład kształtowania się zniżek. Najchętniej w najmie tygodniowym najmujący proponują zniżkę w wysokości 10% (68% wskazań). Należy również zaznaczyć, iż 37% wynajmujących nie umieszcza informacji o zniżkach uzależnionych od długości najmu.

Dokonując rezerwacji najmu zasobu mieszkaniowego, najmujący jest informowany o formie możliwości rezygnacji z rezerwacji. W obrocie ofertami najmu jednego dnia najmujący mają trzy możliwości anulowania rezerwacji, określone jako elastyczne anulowanie rezerwacji, średnio rygorystyczne odwołanie rezerwacji oraz rygorystyczne odwołanie rezerwacji (por. Rysunek 3). Największą popularnością cieszy się średnio rygorystyczna forma odwoływania rezerwacji.

Bardzo ważną informacją dla najmującego zasób mieszkaniowy, jest informacja o wynajmowanym mieszka-

Tabela 5

Procent wskazań dotyczący cech wynajmowanych mieszkań

Cecha	Tak	Nie
Miejsca parkingowe	27,8%	72,2%
Całodobowe zameldowanie	46,1%	53,9%
Zwierzęta domowe	27,2%	72,8%
Basen	0,5%	99,5%
Dozwolone palenie papierosów / tytoniu	4,4%	95,6%
Przyjazne dzieciom	73,9%	26,1%
Dostęp do Internetu	100,0%	0,0%
Śniadanie	5,0%	95,0%
Portier	3,9%	96,1%
Klimatyzacja	12,2%	87,8%
Kuchnia	100,0%	0,0%
Pralka	76,7%	23,3%
Żelazko	78,3%	21,7%
TV/Kablówka	78,3%	21,7%
Suszarka do włosów	82,8%	17,2%
Suszarka do ubrań	41,7%	58,3%
Wieszaki	83,3%	16,7%
Pakiet podstawowy (ręcznik, mydło, szampon)	95,0%	5,0%

Tak – atrybut występuje

Nie – atrybut nie występuje

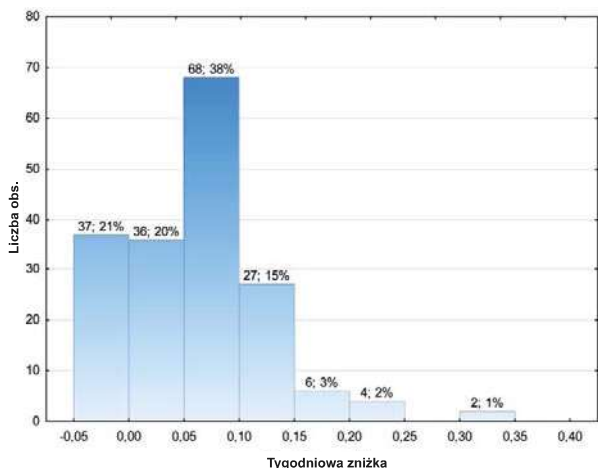
Źródło: opracowanie własne.

niu uzyskana dzięki opiniom innych użytkowników. Jest rzeczą powszechnie przyjętą, iż najmujący po skorzystaniu z oferty ma możliwość dokonania oceny oferowanego mieszkania. Najmujący ma możliwość oceny 5 atrybutów cechujących zasób mieszkaniowy oraz sposób organizacji najmu.



Rysunek 2

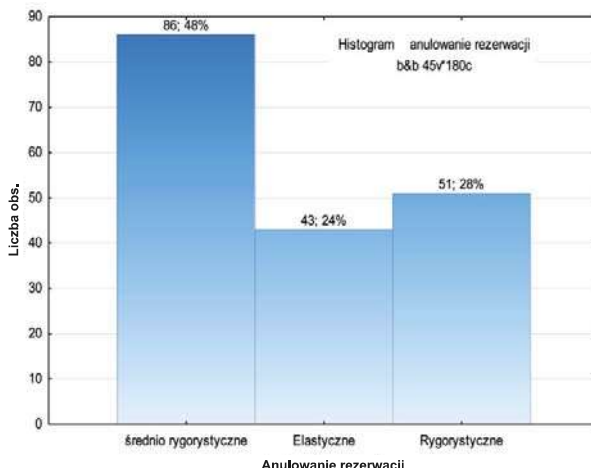
Rozkład wysokości zniżek dla długości najmu wynoszącego jeden tydzień



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 3

Rozkład wskazań dotyczący możliwości dokonania rezygnacji z najmu



Źródło: opracowanie własne.

Atrybuty te zdefiniowano jako: dokładność, lokalizacja, komunikacja, zameldowanie oraz czystość – por. Tabela 6. Ocen można dokonywać w skali punktowej dyskretnej wskazując wartości od 1 do 5. Dokonując analizy wyników wystawianych ocen możemy wnioskować, iż mieszkania oferowane do najmu cechują się bardzo wysokim standardem obsługi. Nikt z wystawiających ocenę nie ocenił najmowanego wcześniej mieszkania na ocenę poniżej 4. Należy również zaznaczyć, iż ocena maksymalna wynosząca 5 pkt. była wskazywana w przeważającej większości.

4.3. Szacowanie zajętości i dochodowości zasobów mieszkaniowych

Kolejnym aspektem było zbadanie obłożenia wynajmowanych zasobów jak i uzyskanych dochodów. Należy zaznaczyć, iż w niniejszym artykule zbadano zajętość zasobu mieszkaniowego w tzw. nie sezonowych miesiącach, tj. w miesiącu styczeń, luty oraz marcu. Zajętość została obliczona na podstawie informacji zawartych w tzw. kalendarzu rezerwacji. Wyniki otrzymanej zajętości mieszkań w poszczególnych miesiącach przedstawiono na trzech wykresach (Rysunki 4–6). Rysunek 4 przedstawia rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu styczniu, Rysunek 5 w miesiącu lutym, natomiast Rysunek 6 w miesiącu marcu.

Dokonując analizy liczby zarezerwowanych dni w miesiącu styczniu dla poszczególnych zasobów⁸, możemy za-

Tabela 6

Procent wskazań uzyskany dla ocenianych atrybutów

Oceniana cecha	Ocena		
	4	4,5	5
Dokładność	2,5%	12,6%	84,9%
Lokalizacja	1,3%	23,9%	74,8%
Komunikacja	2,5%	10,1%	87,4%
Zameldowanie	1,3%	8,8%	89,9%
Czystość	1,3%	17,0%	81,8%

Źródło: opracowanie własne.

uważyć, iż mimo relatywnie krótkiego czasu pozostałego do najmu, aż 17% ofert nie wykazywało żadnej zaplanowanej rezerwacji. Najczęściej w miesiącu styczniu można było odnotować rezerwację od 2 do 11 dni.

W miesiącu lutym, aż w przypadku 52% zasobów nie odnotowano żadnej rezerwacji. Dziewięć procent badanego zasobu, cechował się rezerwacją wynoszącą tylko 2 dni w całym miesiącu lutym. Pomiędzy 3 a 9 % zasobów, charakteryzowało się rezerwacją najmu w przedziale od 3 do 8 dni. Poddając analizie liczbę dokonanych rezerwacji na dwa miesiące przed datą planowanej rezerwacji (miesiąc marzec), można zauważyć, że aż 69% zasobów nie odnotowało żadnej rezerwacji – por. Rysunek 6.

W dalszej części artykułu zaprezentowano rozkłady średnich dochodów potencjalnie osiągniętych przez oferentów w miesiącu styczniu, w rozbiciu na 6

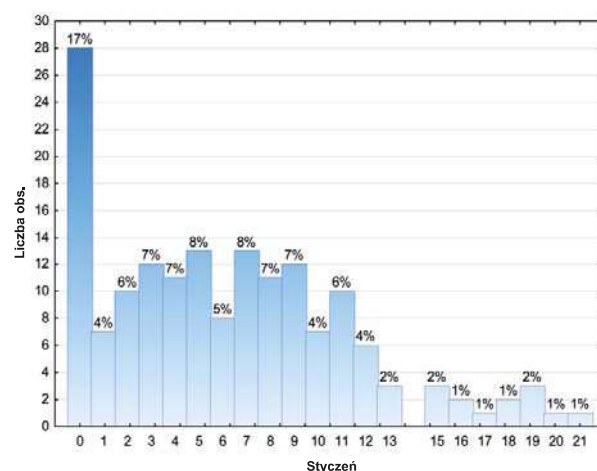
największych miast miesięcznie. Na Rysunku 7 przedstawiono rozkład uzyskiwanego dochodu dla miasta Warszawa. Przedziały uzyskiwanego dochodu zostały określone od 0 do 4000zł (z interwałem kwotowym wynoszącym 500zł). Wynajmujący mieszkanie najczęściej osiąga dochód w przedziale 500zł–1000zł oraz 1000zł–1500zł. Na Rysunku 8 przedstawiono średni rozkład dochodów uzyskiwany przez wynajmujących mieszkania w mieście Kraków. Dochód ten kształtuje się w przedziale od 0zł do 3500 zł. Należy jednak zaznaczyć, iż najczęściej wskazywane były przedziały 0–500zł oraz 1000–1500zł (odpowiednio po 24%). W mieście Poznań najczęściej średnio rzecz ujmując wynajmujący osiągał dochód w przedziale 500zł–1000zł (41%), w mieście Wrocław 1000zł–1500zł (28%), w mieście Szczecin 0zł–500zł (42%), oraz w mieście Gdańsk 500zł–1000zł (22%) – por. Rysunki 9–12.

⁸ Przyjęto założenie iż liczba zarezerwowanych dni jest jednoznaczna z widoczną jako „niedostępność terminu w formularzu rezerwacji”.



Rysunek 4

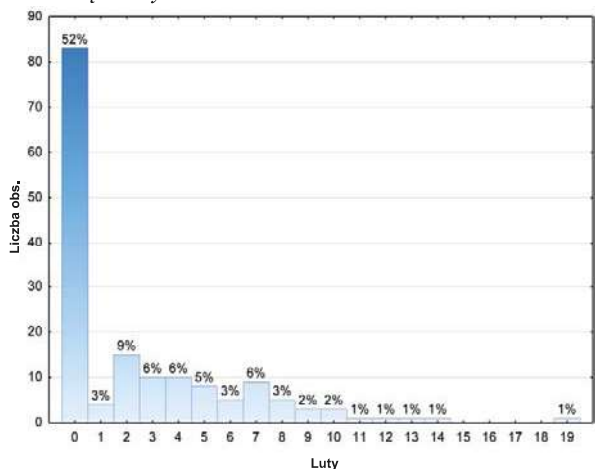
Rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu styczniu



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 5

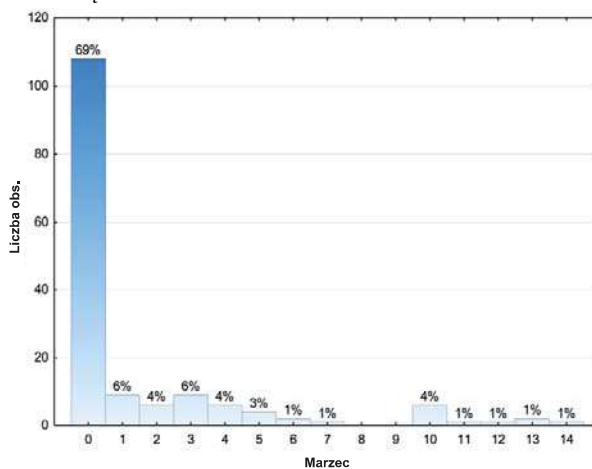
Rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu lutym



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 6

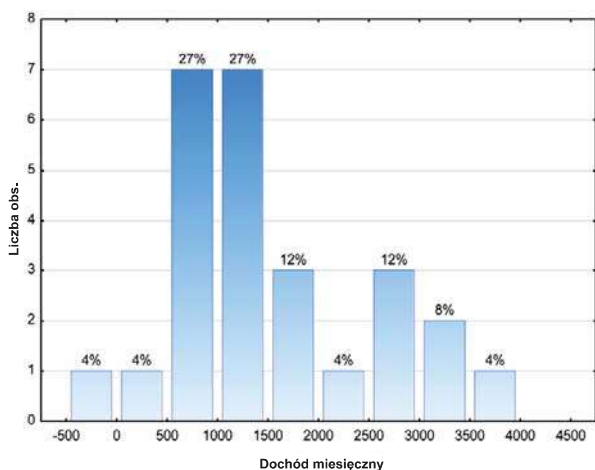
Rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu marcu



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 7

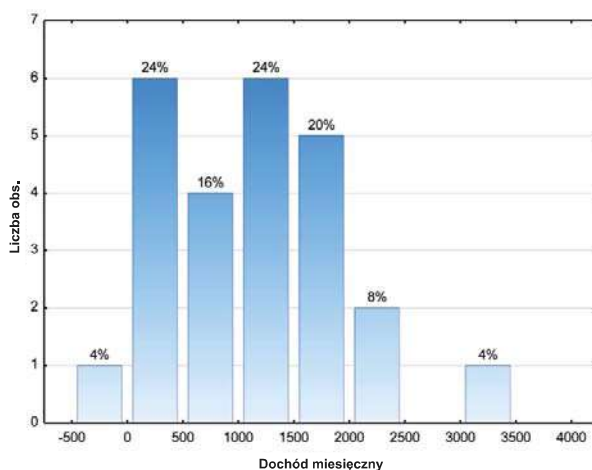
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Warszawa



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 8

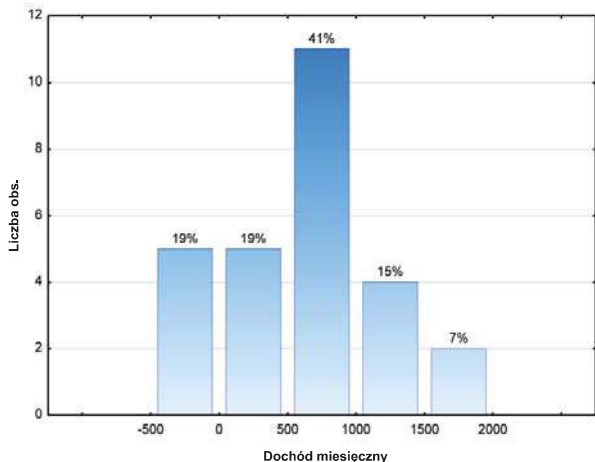
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Kraków



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 9

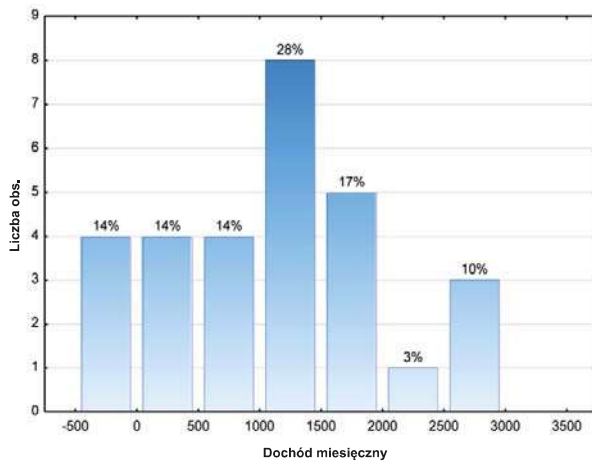
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Poznań



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 10

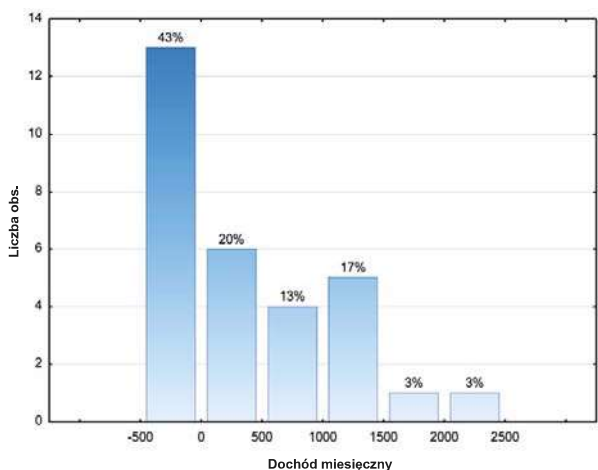
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Wrocław



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 11

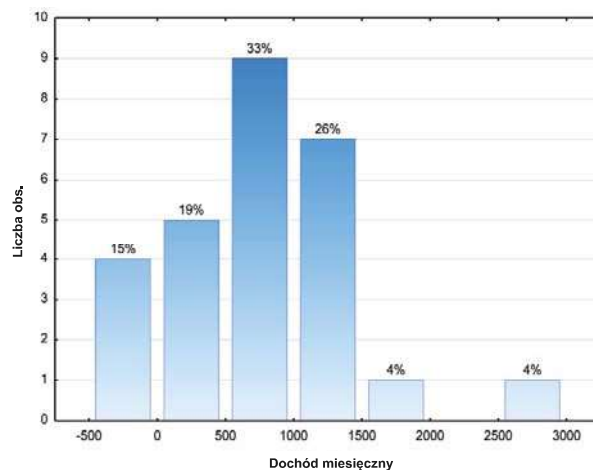
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Szczecin



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 12

Rozkład osiąganego dochodu – miasto Gdańsk



Źródło: opracowanie własne.



5. Podsumowanie

Podsumowując przeprowadzone badania w obszarze rynku najmu jednego dnia, można stwierdzić iż:

- Jednodniowy rynek prywatnego najmu charakteryzuje się względnie sztywną podażą i elastycznym popytem.
- Oferujący zasoby mieszkaniowe na wynajem działają na tzw. rynku najemców.
- Uwzględniając wyłącznie zagadnienia teorii, można stwierdzić, iż w organizacji umów najmu jednego dnia można bazować na zapisach kodeksu cywilnego (por. art. 660–679 k.c.).
- Należy poddać dyskusji, czy umowa najmu jednego dnia wypełnia i chroni prawa najemców.
- Ostateczna cena należna za korzystanie z najmu jednego dnia jest składową trzech czynników, tj. ceny

najmu, opłaty dodatkowej oraz opłaty serwisowej.

- Najwięcej ofert najmu skierowanych jest do grup składających się z maksymalnie 4 osób.
- Wszystkie oferowane do wynajęcia mieszkania posiadały w pełni wyposażoną kuchnię oraz dostęp do Internetu. Znacząca większość miała dostęp do atrybutów takich jak: przyjazne dzieciom, pralka, żelazko, suszarka do włosów, telewizja, wieszaki oraz pakiet podstawowy składający się z ręcznika, szamponu i mydła. Natomiast wynajmowane mieszkania w większości nie posiadały basenu, portiera, oferty śniadania czy przyzwolenia na palenie papierosów.
- Klient za najem trwający tydzień czasu najczęściej może liczyć na uzyskanie 10% zniżki cenowej.
- Klienci po skorzystaniu z oferty najmu jednego dnia wysoko oceniają oferowane usługi.

Przeprowadzone badania pozwoliły na wstępną parametryzację oraz uporządkowanie wiedzy w obszarze rynku najmu jednego dnia. W kolejnych badaniach zostaną podjęte dalsze próby parametryzacji 6 największych ośrodków biznesowo-turystycznych Polski. Parametryzacja ta będzie polegała na analizie rynku najmu jednego dnia dla kolejnych miesięcy. Pozwoli to na utworzenie średniorocznego obrazu polskiego rynku najmu jednego dnia z uwzględnieniem interwałów czasu miesięcznych oraz kwartalnych.



Bibliografia

1. Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., 2013, *To Rent Or to Buy – Analysis of Housing Tenure Choice Determined by Housing Policy*, *Ekonomia*, tom 33, ss. 31–54.
2. Czerniak A., Rubaszek M., 2016, *Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*, *Materiały i studia nr 325.*, Warszawa, Narodowy Bank Polski, Departament Edukacji i Wydawnictw.
3. Doganowski R., 2012, *Obrót nieruchomości w teorii i praktyce*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
4. Foryś I (red.), 2016, *Najem na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Difin, Warszawa.
5. Maikowski D., Suchorabski M., *Wynajmujesz mieszkanie przez Airbnb? Możesz mieć problem z usunięciem lokatora*, (w:) *Gazeta Prawna*, artykuł z dnia 02–08–2014.
6. Śliwiński A., 2000, *Zarządzanie nieruchomościami. Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami. Tworzenie udogodnień kształtowanie najmu*. Wydawnictwo Placet, Warszawa.

ONE DAY RENTAL AS AN EXAMPLE OF SHORT-TERM PRIVATE RENTAL HOUSING MARKET

Summary

The following article refers to the short-term private rental, described as a one day rental*. The above mentioned rental is an alternative for commonly provided hotel amenities. What is more its competitive advantage over hotel services increases. One day rental is defined as offering, in residential resources owned by individuals, a flat or one single room for a rent. One day rental, presented in this article, was researched in six Polish cities i.e. Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Szczecin and Gdańsk. The conducted studies allow for carrying out analysis, measurement of housing preferences, research and parameterization inter alia average rental price, average values of extra charges (so called cleaning and maintenance fees) and average occupancy of residential offered for rental. In the conducted research the author made an attempt to identify utilitarian attributes of the residential for a rent like parking place, night and day registration, children hospitality, access to the Internet, residential equipment i.e. kitchen, washer and dryer. The result of the conducted study will be the systematization of the knowledge in the area of one day rental which occurs in the six most popular** business and tourist centers in Poland.

Key words

one day rental, short-term rental, attributes of housing stock, sharing economy

* Called also *Bed&Breakfast* – The author of the article has got different opinion referring to that issue because very seldom one day rental includes a possibility of ordering a breakfast.

** The popularity was measured by the number of one day rental offers from web portal www.airbnb.com.