

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИНДУСТРИИ ТУРИЗМА И ГОСТЕПРИИМСТВА

УДК 338.48

DOMY I MIESZKANIA NA WYNAJEM JAKO ELEMENT SEKTORA TURYSTYCZNEGO W POLSCE

Czesław Adamiak

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, czeslaw.adamiak@umk.pl

Wstęp. Wynajmowane domy i mieszkania stanowią coraz popularniejszą formę zakwaterowania podczas wyjazdów turystycznych w wielu krajach Europy, również w Polsce. Jest to forma pośrednia między noclegowymi obiektami usługowymi (hotele, pensjonaty) a tymi przeznaczonymi dla użytku prywatnego (drugie domy). Wynajmowane domy i mieszkania wchodzą w skład sektora self-catering accommodation, do którego zalicza się też m.in. kempingi [1], można je też zaliczyć do „turystyki rezydencjalnej” wspólnie z innymi domami [2]. Wynajem turystycznych miejsc noclegowych odbywa się w sposób nieformalny lub za pośrednictwem profesjonalnych pośredników. Coraz większą popularnością cieszy się wykorzystanie własnych nieruchomości wakacyjnych zarówno na własny użytek, jak i na wynajem, w tym timesharing [3] oraz condo hotele [4].

Rynek turystycznych domów i mieszkań na wynajem rośnie w ostatnich dekadach dzięki zmianom modeli konsumpcji turystycznej: poszukiwaniu tańszych alternatyw wobec hoteli i wzrostowi znaczenia krótkich, a częstych wyjazdów [5]. Z drugiej strony sprzyjają temu postępy w technologii komunikacji: coraz częściej turyści samodzielnie szukają zakwaterowania przez wirtualne agencje turystyczne (OTA) takie jak np. booking.com. Rezygnują przy tym z usług tradycyjnych pośredników turystycznych [6]. Rozwija się też rynek wynajmu mieszkań i domów według modelu peer-to-peer, między innymi przez platformę airbnb.com [7].

Rozwój zjawiska wynajmu domów i mieszkań dla turystów przynosi obszarom recepcji turystycznej określone skutki ekonomiczne, odmienne od skutków rozwoju usług hotelarskich. Korzystanie z wynajmowanych nieruchomości jest tańsze i nie wymaga stałej obsługi, co ogranicza dochody i zatrudnienie w usługach noclegowych. Z drugiej strony odwiedzający korzystają z innych lokalnych usług, więc nawet nocując w wynajmowanych mieszkaniach przynoszą dochody lokalnym przedsiębiorcom. Ocena przydatności tej formy turystyki z perspektywy lokalnej gospodarki zależy od lokalnego kontekstu. Na silnie zagospodarowanych obszarach turystycznych, jak śródziemnomorskie wybrzeża [2], narciarskie kurorty w Alpach [8] czy duże turystyczne miasta zauważa się niekorzystne zjawisko konkurencji, między innymi o atrakcyjne grunty, pomiędzy „turystyką rezydencjalną” związaną z innymi domami i wynajmem nieruchomości wakacyjnych, a „tradycyjną” turystyką związaną z obiektami hotelarskimi. Ta pierwsza przynosi lokalnej gospodarce krótkotrwale korzyści ze wzmożonego ruchu budowlanego, jednak w dłuższej perspektywie korzyści są mniejsze, dodatkowo pojawiają się koszty nadmiernej zabudowy i niewystarczającego wykorzystania miejsc noclegowych. Z drugiej strony, w regionach peryferyjnych, wynajem może być uzupełnieniem bazy turystycznej i zwiększać popyt na inne, uzupełniające usługi, przyciągając dodatkowych klientów [1].

Pełna ocena znaczenia wynajmu mieszkań i domów dla ruchu turystycznego jest utrudniona przez niedobór danych statystycznych na ten temat. Jest on spowodowany po pierwsze faktem, że statystyki o ruchu turystycznym w dużym stopniu są gromadzone w obiektach hotelarskich, a po drugie wielością form wynajmu (kwatery, apartamenty, domy letniskowe, timeshare itd.) utrudniającą porównania pomiędzy informacjami pochodzącymi z różnych rejestrów i badań.

Turystyczny wynajem domów i mieszkań w Polsce.

Zgodnie z wynikami badania „Uczestnictwo Polaków w podróżach” przeprowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny [9], mieszkańcy Polski w 2014 r. odbyli 3,4 mln podróży z noclegami w wynajętych kwaterach prywatnych lub domkach turystycznych, co stanowiło 9% ogółu podróży turystycznych i 24% podróży turystycznych z wyłączeniem tych do rodziny, znajomych i drugich domów.

Wynajem domów i mieszkań na potrzeby turystów skoncentrowany jest w trzech typach lokalizacji: dużych miastach, kurortach wakacyjnych nad morzem i w górach, oraz na obszarach wiejskich.

Apartamenty i kwatery prywatne stanowią coraz istotniejszy element bazy noclegowej dużych miast. Ich udział w noclegach w Warszawie w 2014 r. wynosił 15% [10], a w Krakowie w 2015 r. – 8% [11]. W obu miastach udział ten podwoił się w ciągu ostatnich kilku lat. Apartamenty i kwatery prywatne stanowią tam czwarty (po wizytach u znajomych i przyjaciół, hotelach i hostelach) i najszybciej rosnący segment zakwaterowania. Badania apartamentów turystycznych prowadzone w Poznaniu wykazały, że ta forma zakwaterowania jest wybierana ze względu na niskie ceny przy dogodnej lokalizacji wynajmowanych mieszkań, choć są one pozbawione wielu udogodnień typowych dla hoteli [12].

Poza dużymi miastami apartamenty, a także condo hotele rozwijają się w najpopularniejszych polskich kurortach wakacyjnych na wybrzeżu, w górach (Karpacz, Szklarska Poręba, Zakopane, Wisła) i na Mazurach. W Kołobrzegu już w 2007 roku na 42 tys. turystycznych miejsc noclegowych ponad 6 tys., czyli co siódme, znajdowało się w apartamentach [13]. W miejscowościach wakacyjnych zakup apartamentów często jest traktowany jako inwestycja, a wyspecjalizowane firmy deweloperskie zajmują się nie tylko budową, ale i obsługą wynajmu nieruchomości w imieniu właściciela. Coraz częściej w wakacyjne nieruchomości w polskich kurortach inwestują obcokrajowcy [14].

Sektor wynajmu domów i mieszkań rozwija się też na obszarach wiejskich Polski, gdzie ta forma turystyki może mieć istotne znaczenie w rozwoju uzupełniających usług turystycznych, a przez to w aktywizacji gospodarczej peryferyjnych regionów. Wynajem może być prowadzony przez lokalnych mieszkańców poszukujących dodatkowego źródła dochodu, inwestorów zewnętrznych kupujących nieruchomości na wsi na wynajem, lub „powracające dzieci” jako alternatywna forma wykorzystania odziedziczonej nieruchomości [1]. Wynajem bywa też uzupełniającą formą wykorzystania drugich domów, również w regionach kraju nie uznawanych za typowo turystyczne [15].

Kierunki dalszych badań.

Biorąc pod uwagę istotne i rosnące znaczenie wynajmu mieszkań i domów jako formy zakwaterowania turystycznego stosowne wydaje się podjęcie dalszych badań w tej tematyce w celu głębszego poznania roli nieruchomości wakacyjnych na wynajem w funkcjonowaniu rynku turystycznego i rozwoju obszarów turystycznych. W szczególności można wymienić następujące kierunki badawcze:

Pomiar liczby miejsc noclegowych i ruchu turystycznego z uwzględnieniem umykających statystyce turystycznej nieruchomości na wynajem.

Konkurencja i synergia między sektorem wynajmu a przedsiębiorstwami oferującymi usługi noclegowe i innymi przedsiębiorstwami turystycznymi.

Podejmowanie decyzji o wyborze formy zakwaterowania przez turystów.

Rola przedsiębiorstw deweloperskich i innych aktorów związanych z nieruchomościami na wynajem w kształtowaniu przestrzeni miejscowości turystycznych.

Znaczenie rewolucji komunikacyjnej w rozwoju sektora wynajmu nieruchomości turystycznych, w tym według modelu peer-to-peer.

Literatura:

1. Więckowski, M. Zakwaterowanie z wyżywieniem we własnym zakresie (self-catering accommodation) – zarys problemu. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Turystyki 3(807). 2014. 243–257.
2. Mazón, T., Aledo, A. (red.). Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas. Universidad de Alicante. 2005.
3. Haylock, R. The European timeshare market: The growth, development, regulation and economic benefits of one of tourism's most successful sectors. *Tourism Management* 15(5). 1994. 333–341.
4. Pizam, A. Condominium hotels: A scorching hot lodging product. *International Journal of Hospitality Management* 25(2). 2006. 167–169.
5. Nicod, P., Mungall, A., Henwood, J. Self-catering accommodation in Switzerland, *International Journal of Hospitality Management* 26(2). 2007. 244–262.
6. Kachniewska, M. Wpływ digitalizacji kanałów dystrybucji na strukturę rynku usług pośrednictwa turystycznego. *E-Mentor* 1(53). 2014. 86–91.
7. Guttentag, D. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism* 18(12). 2015. 1192–1217.
8. Clivaz, C. Acceptance of the initiative on second homes: Emergence of a new development model for Swiss winter sports resorts? *Journal of Alpine Research*. 2014.
9. Turystyka w 2014 r. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa. 2015.
10. Raport z badania opinii turystów odwiedzających Warszawę w 2014 roku. Ipsos, Warszawa. 2014.
11. Borkowski, K. i in. Ruch turystyczny w Krakowie w 2015 roku: monografia. Małopolska Organizacja Turystyczna, Kraków. 2015.

12. Awedyk, M., Starczewska, S., Weltrowska, J. Rynek prywatnych apartamentów jako uzupełnienie oferty hotelarskiej w Poznaniu. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu* 304. 2013. 19–28.
13. Raport o stanie miasta Kołobrzeg 2008. Urząd Miasta Kołobrzeg. 2008.
14. Szreder, J. Ocena ofert inwestycyjnych na rynku nieruchomości wakacyjnych w Polsce. *Studia i Prace WNEiZ US* 36(1). 2014. 423–435.
15. Adamiak, C. Miejsce drugich domów w zagospodarowaniu obszarów wiejskich województwa kujawsko–pomorskiego. *Studia Obszarów Wiejskich* 29. 2012. 175–191.