



Airbnb w Polsce

analiza korzyści gospodarczych
i wpływu na rynek mieszkaniowy



Podsumowanie

Polska to wspaniały kierunek podróży, który przyciąga turystów z całego świata. Zarówno Polacy, jak i goście z zagranicy uwielbiają odkrywać nasz kraj, zatrzymując się w domach oferowanych na Airbnb. Mimo że gospodarze, goście i lokalne społeczności czerpią korzyści z tego rodzaju turystyki, trwa dyskusja na temat tego, czy i w jaki sposób wynajem krótkoterminowy może wpływać na rynek mieszkaniowy.

Niniejszy raport przedstawia rolę, jaką krótkoterminowy wynajem na platformie Airbnb wywiera na rynek mieszkaniowy oraz na gospodarkę w Polsce. Pomaga zrozumieć, jakie korzyści przynosi współdzielenie mieszkań zwykłym rodzinom, oraz dostarcza informacji do dyskusji na temat regulowania działalności gospodarzy w polskich miastach.

Kluczowe wnioski:

- **Wynajem krótkoterminowy jest siłą napędową dla regionu.** Przyjmując **ponad 1,8 miliona gości** w 2024 roku, gospodarze na Airbnb w Polsce wnieśli **ponad 2,5 miliarda złotych do polskiego PKB** i przyczynili się do utrzymania **20 247 miejsc pracy**.
- **Większość gospodarzy Airbnb to zwykli ludzie, którzy tylko okazjonalnie udostępniają swój własny dom.** W 2024 roku **około 73%** gospodarzy w Polsce wynajmowało **tylko jeden lokal** (określane na Airbnb jako „cały dom” w odróżnieniu np. od pokoju), a typowy gospodarz **zarobił nieco ponad 8300 zł**.
- **Oferty na Airbnb znajdują się w różnych lokalizacjach, w tym poza znaczącymi ośrodkami turystycznymi i w regionach wiejskich.** Dzięki temu ruch turystyczny rozkłada się bardziej równomiernie, a korzyści z turystyki mogą czerpać również mniej znane lokalizacje.



- **Airbnb to opcja podróżowania po Polsce wygodna dla rodzin:** ponad 80% domów na Airbnb w Europie zapewnia przestrzeń i udogodnienia, których potrzebują rodziny. Dzięki temu w 2024 roku rekordowa liczba rodzin na pobyt wakacyjny w Europie wybrała właśnie Airbnb¹.
- **Wpływ Airbnb na rynek mieszkaniowy jest znikomy.** Oferty „całego domu” na Airbnb, zarezerwowane na co najmniej 90 nocy w ciągu roku², stanowią tylko **0,05% wszystkich lokali mieszkalnych** w kraju. Nawet w przypadku dużych polskich miast odsetek ten jest niski: tylko 0,46% w Krakowie, 0,25% w Warszawie i 0,27% w Gdańsku. Dane te wskazują, że ogólny wpływ ofert Airbnb na polski rynek mieszkaniowy jest minimalny.
- **Airbnb dokłada wszelkich starań, aby być dobrym partnerem dla miast i regionów.** Wyzwania stojące przed poszczególnymi gminami są wyjątkowe. Airbnb współpracuje z decydentami, aby opracować sprawiedliwe i proporcjonalne zasady oparte na faktach, które pomogą chronić rynek mieszkaniowy i wspierać odpowiedzialną turystykę.

¹ Airbnb Newsroom, An opportunity for destinations to open up to family travel, dostępne online: news.airbnb.com

² Airbnb nie popiera stosowania progów liczby noclegów jako wyznacznika faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, ponieważ obejmują one różnorodne formy działalności, które nie mają negatywnego wpływu na rynek mieszkaniowy, w tym współdzielenie mieszkania. Próg ten został zastosowany w niniejszym raporcie wyłącznie w celach ilustracyjnych.





Korzyści gospodarcze Airbnb dla Polski

Airbnb rozpoczęło działalność w Stanach Zjednoczonych w czasie globalnego kryzysu finansowego, aby pomóc założycielom firmy w opłaceniu czynszu. Od tego czasu minęło ponad 15 lat i w tym okresie z pobytów na Airbnb skorzystało ponad 2 miliardy gości na świecie, a ponad 5 milionów gospodarzy otworzyło swoje domy, aby przyjmować osoby z całego świata³.

Polska to kraj, który zachwyca pięknem krajobrazów, możliwościami aktywnego wypoczynku, tętniącymi życiem miastami i gościnnością. Nic więc dziwnego, że jest bardzo popularnym miejscem wśród gości z bliskich i dalekich stron, którzy rezerwują pobyt na Airbnb, aby odkrywać ten kraj.

Jest to możliwe tylko dzięki lokalnej społeczności gospodarzy. Obecnie typowy gospodarz w Polsce udostępnia na Airbnb jeden dom, oferując gościom, w tym zwłaszcza rodzinom, przystępne cenowo zakwaterowanie. W ten sposób przyczynia się do bardziej równomiernego rozłożenia ruchu turystycznego, również w mniej uczęszczanych miejscach, a także do generowania milionowych przychodów dla lokalnych społeczności – zarówno z działalności gospodarczej, jak i z podatków.

³ <https://news.airbnb.com/about-us/>



Gospodarze w Polsce

Z platformy Airbnb korzystają różni gospodarze: osoby, które od czasu do czasu udostępniają własne domy, rodziny, które wykorzystują wolną przestrzeń, aby wspomóc domowy budżet, a także profesjonalne firmy świadczące usługi noclegowe. Większość gospodarzy w Polsce to osoby, które udostępniają swój własny dom: około 73% gospodarzy wynajmuje tylko jeden „cały dom”⁴. Często udostępniają oni wolny pokój w swoim miejscu zamieszkania lub wynajmują całe mieszkanie albo dom tymczasowo, na przykład podczas wakacji lub podróży służbowej.

Przyjmowanie gości na Airbnb to ważne źródło dodatkowego dochodu dla lokalnych mieszkańców. W 2024 roku mediana rocznego dochodu z wynajmu krótkoterminowego na Airbnb wyniosła ponad **8300 zł**⁵.

W odpowiedziach na ankietę przeprowadzoną wśród gospodarzy Airbnb w Polsce:

57%

z nich stwierdziło, że przychody z przyjmowania gości pomogły im utrzymać swój dom⁶.

48%

twierdzi, że dochody z przyjmowania gości przeznacza na pokrycie rosnących kosztów utrzymania⁷.

W 2024 roku gospodarze w Polsce zarobili łącznie ponad 729 milionów złotych⁸.

⁴ W 2024 roku.

⁵ Jest to mediana dochodów wszystkich gospodarzy, którzy mieli co najmniej jedną rezerwację w 2024 roku.

⁶ Wewnętrzna ankietą przeprowadzona wśród 426 gospodarzy w Polsce w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

⁷ Wewnętrzna ankietą przeprowadzona wśród 415 gospodarzy w Polsce w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

⁸ Zarobki na Airbnb dotyczą całego 2024 roku.



Wynajem krótkoterminowy jest siłą napędową dla gospodarki

Przyjmując gości w swoich domach, gospodarze Airbnb pomagają również generować korzyści gospodarcze dla Polski. Gospodarze Airbnb zachowują zdecydowaną większość przychodów z wynajmu, a wkład ten przynosi bezpośrednie korzyści społeczności, których są częścią. Oferty Airbnb można znaleźć się w wielu różnych lokalizacjach, co rozszerza korzyści gospodarcze poza tradycyjne regiony turystyczne.

Gdy goście przyjeżdżają do wynajmowanego miejsca, gospodarze często polecają im lokalne firmy, najczęściej w najbliższej okolicy. Ten rodzaj podróży pozwala gościom poznać okolicę z perspektywy lokalnych mieszkańców i pozytywnie wpływa na lokalną gospodarkę, ponieważ goście wydają pieniądze w miejscowych restauracjach i wspierają lokalnych przedsiębiorców.

W 2024 roku gospodarze Airbnb przyjęli w Polsce ponad 1,8 miliona gości, co wniosło ponad **2,5 miliarda złotych do polskiego PKB⁹**, zapewniając:

20 247 miejsc pracy¹⁰

1 miliard złotych w dochodach z pracy¹¹

710,5 miliona złotych
w szacunkowych łącznych wpływach z podatków¹²

⁹ Wskaźniki wkładu gospodarczego są generowane przy użyciu modelu input-output [IMPLAN](#) z wykorzystaniem mnożników z roku 2020 (najnowszych dostępnych w momencie analizy) dla Polski i są podawane w walucie z 2024 roku. Dane wejściowe modelu to zarobki gospodarzy i wydatki gości, przy czym wydatki są oparte na ankiecie przeprowadzonej wśród gości Airbnb przebywających w Polsce.

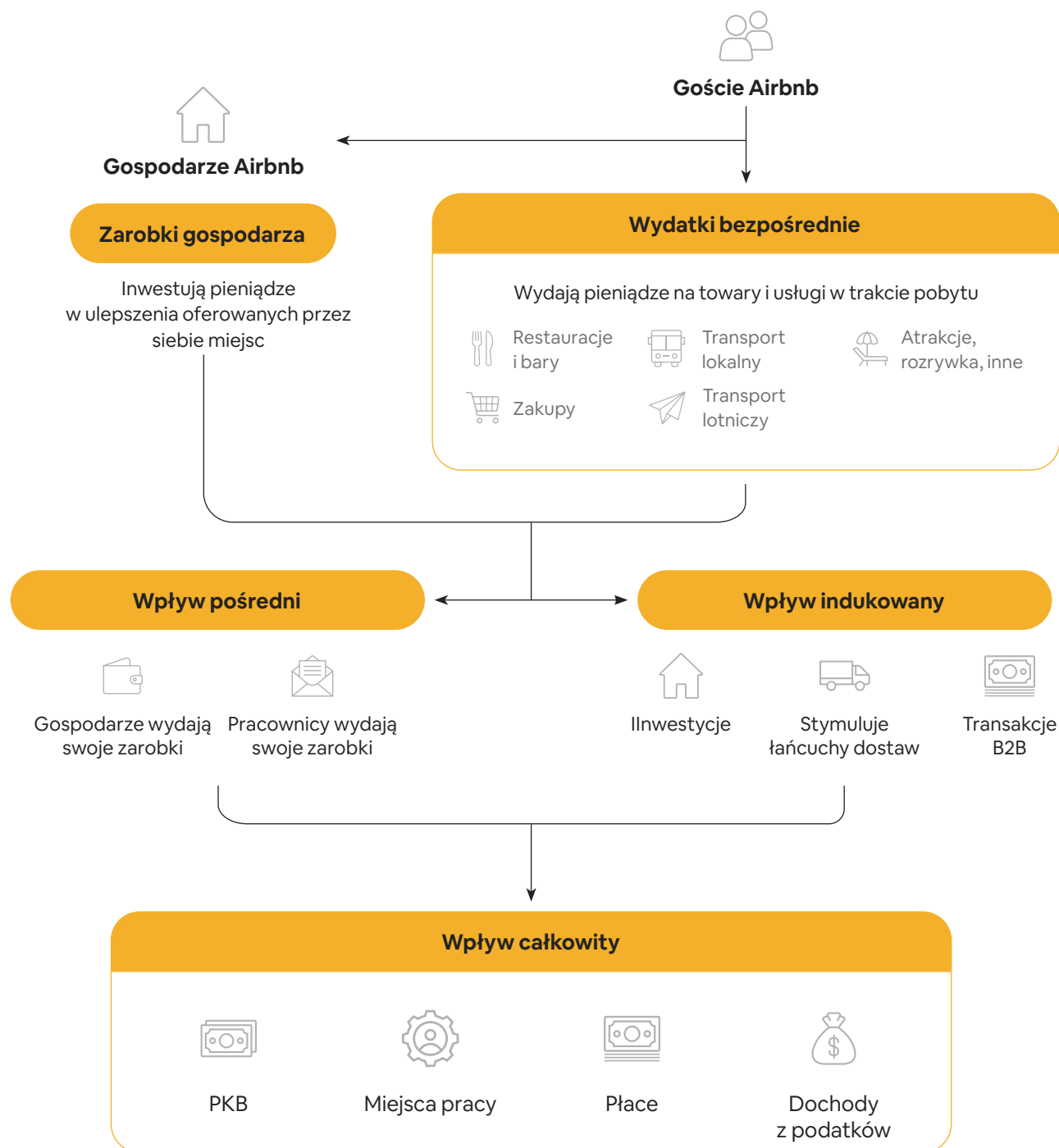
¹⁰ Szacunkowa liczba miejsc pracy w pełnym wymiarze godzin, w niepełnym wymiarze godzin i sezonowych wspieranych przez wyniki generowane przez działalność Airbnb. Wskaźnik ten obejmuje efekty bezpośrednie, pośrednie i wywołane.

¹¹ Dochód z pracy obejmuje zarówno dochód właściciela (np. dla właścicieli małych firm, którzy korzystają z wydatków gości), jak i wynagrodzenie pracowników (np. osób sprzątających, pracowników małych firm). Więcej szczegółów [tutaj](#).

¹² Szacunkowe łączne dochody z podatków związane z działalnością gospodarczą generowaną przez pobyty na Airbnb. Obejmuje to całkowitą wartość podatków związanych z dochodami i wydatkami gospodarzy oraz działalność gospodarczą wynikającą z odwiedzin gości w lokalnych firmach.



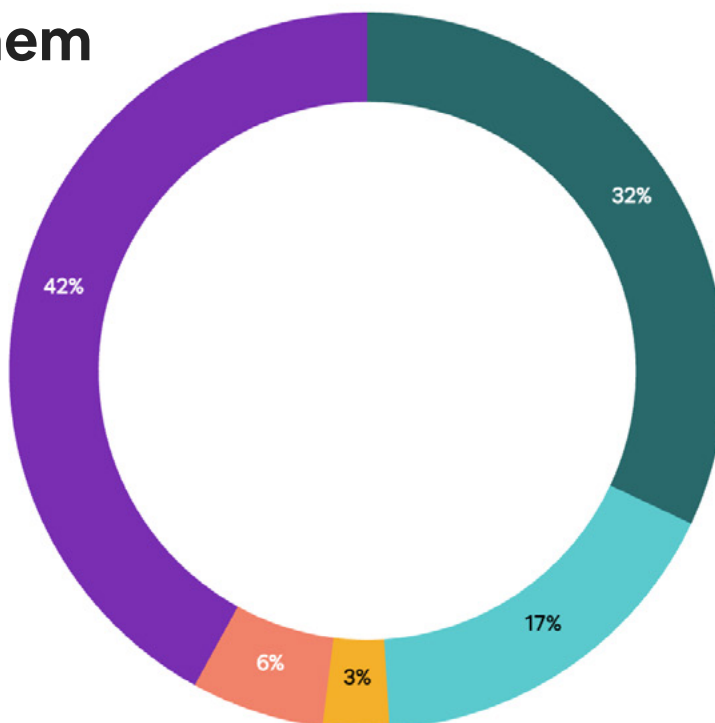
Wkład gospodarczy gości i gospodarzy Airbnb



Ponad jedna trzecia wspieranych miejsc pracy znalazła się w branży hotelarskiej i gastronomicznej. Statystycznie w branża ta zatrudnia znaczną liczbę osób zarabiających poniżej mediany wynagrodzeń, dzięki czemu osoby mniej zamożne szczególnie korzystają z napływu gości zatrzymujących się w domach udostępnianych na Airbnb. Inne istotne branże, które uzyskały wsparcie dzięki działalności Airbnb, to sztuka i rozrywka, sklepy spożywcze i transport.

Miejsca pracy związane z wynajmem na Airbnb w Polsce

- Zakwaterowanie i usługi gastronomiczne
- Sztuka, rozrywka i rekreacja
- Produkty spożywcze, napoje i tytoń
- Transport lądowy i rurociągowy
- Inne



Airbnb odgrywa znaczącą rolę w równomiernym rozłożeniu ruchu turystycznego poza tradycyjnie popularne obszary turystyczne i do mniej znanych ale równie atrakcyjnych części kraju. Według danych Airbnb 36% gości przyznało, że nie odwiedziłoby okolicy, w której się zatrzymało, gdyby nie zakwaterowanie na Airbnb. Co więcej, 42% wydatków na usługi, zakupy i inne udogodnienia podczas pobytu zostało zrealizowanych w tych obszarach. To pokazuje, że Airbnb nie tylko przyczynia się do bardziej równomiernego rozłożenia ruchu turystycznego, ale także wspiera lokalne firmy i gospodarkę¹³.

¹³ Wewnętrzna ankieta przeprowadzona wśród gości w Polsce w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.



Rozproszenie turystyki przynosi korzyści społecznościom wiejskim

Niedawne badanie przeprowadzone przez Oxford Economics na zlecenie Airbnb podkreśla pozytywny wpływ wynajmu krótkoterminowego na gospodarkę państw członkowskich UE. W całej Europie w 2023 roku podróżni korzystający z wynajmu krótkoterminowego wygenerowali 149 miliardów euro, przyczyniając się do utrzymania 2,1 miliona miejsc pracy i zapewniając łącznie 40 miliardów euro wpływów z podatków. Szczególnie skorzystały na tym obszary wiejskie, ponieważ w 2023 roku aż 55 procent podróżnych korzystających z wynajmu krótkoterminowego zatrzymało się poza dużymi miastami. Ten trend rośnie, a liczba nocy spędzonych w miejscach zakwaterowania na pobyty krótkoterminowe na obszarach wiejskich podwoiła się od 2020 roku¹⁴.

W Polsce zmiana ta ma istotne znaczenie, gdyż stanowi okazję do zbudowania bardziej odpornej i przyjaznej branży turystycznej, która szanuje i wspiera bogate tradycje kulturowe kraju, tworząc jednocześnie nowe źródła dochodu. Współpraca Airbnb ze Stowarzyszeniem Domus Polonorum jest realizacją tej wizji w praktyce. Dzięki tej współpracy pomagamy zachować i promować zabytki w całym kraju, dając turystom powody do odkrywania nowych miejsc, poza tradycyjnymi ośrodkami turystycznymi. Ta inicjatywa bezpośrednio przekształca rosnące zapotrzebowanie na autentyczne doświadczenia związane z życiem na wsi w zrównoważone wsparcie dla wyjątkowego dziedzictwa kulturowego Polski. Dzięki temu korzyści płynące z turystyki są odczuwalne w społecznościach, które najbardziej ich potrzebują.

W 2024 roku rekordowa liczba rodzin w Europie wybrała na wakacje Airbnb

W ubiegłym roku rekordowa liczba rodzin wybrała Airbnb na pobyt wakacyjny w Europie. Ten trend wynika głównie z rosnącej liczby pobyków poza miastami, ponieważ coraz więcej rodzin wybiera Airbnb, aby wypocząć poza typowo turystycznymi ośrodkami. W społecznościach wiejskich, górskich lub nadmorskich można znaleźć wiele niedrogich domów, które zapewniają przestrzeń, prywatność i udogodnienia potrzebne rodzinom. W 2024 roku większość – prawie 60% –

¹⁴ Raport Oxford Economics na zlecenie Airbnb (grudzień 2024 r.): Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe – An Economic Assessment of the STR Segment in the EU and the Impact of Regulation, dostępny online: www.tourismeconomics.com/.



nocy spędzonych przez gości na Airbnb przypadła na pobyty poza miastami. Roczna liczba noclegów na Airbnb w UE również rosła szybciej poza miastami niż w miastach¹⁵. W latach 2019–2024 na obszarach wiejskich w Europie liczba rezerwacji Airbnb dokonanych przez rodziny wzrosła o ponad 200%¹⁶. Ponad 80%¹⁷ europejskich domów na Airbnb zapewnia przestrzeń i udogodnienia, których potrzebują rodziny. Jednocześnie Airbnb to bardziej przystępna cenowo opcja dla większych grup, takich jak rodzice podróżujący z dziećmi. W Europie rezerwując ofertę na Airbnb zamiast hotelu na pobyt do 7 nocy rodziny oszczędzają średnio 30%¹⁸.

¹⁵ Raport Airbnb: Overtourism in the EU. What data tells us about the overwhelming impact of hotels on overtourism in the EU, dostępny online: news.airbnb.com

¹⁶ Wewnętrzne dane Airbnb oparte na wzroście liczby rezerwacji dokonanych przez rodziny na Airbnb na obszarach wiejskich w latach 2019–2024.

¹⁷ Oferty przyjazne rodzinom to całe domy, które mają udogodnienia przyjazne rodzinom lub które zostały zarezerwowane przez co najmniej 2 rodziny od 2019 roku. Przykłady udogodnień dla rodzin na Airbnb: krzeselko do karmienia, łóżeczko dziecięce, naczynia i sztuczne dziecięce, książki dla dzieci, zabawki dla dzieci, basen dla dzieci, rower dziecięcy, elektroniczna niania, wanny dla niemowląt, bramka ochronna, ogrodzenie wokół basenu, wózek, przewijak, opieka nad dziećmi, fotelik samochodowy, fotelik dla dziecka, pokój gier, plac zabaw, huśtawki, zjeżdżalnia itp.

¹⁸ Porównanie ceny za jedną noc w całym domu dla maksymalnie 4 osób i za pobyt do 7 nocy na Airbnb w pierwszym kwartale 2025 roku z ceną pokoju hotelowego w Europie na podstawie <https://str.com/>.



Airbnb i polski rynek mieszkaniowy

Wspólnie z lokalnymi władzami pracujemy na rzecz tego, by działalność na Airbnb wspierała rozwój lokalnych społeczności. Do tej pory nawiązaliśmy współpracę z ponad tysiącem instytucji publicznych na całym świecie, aby wspierać sprawiedliwe i proporcjonalne zasady wynajmu krótkoterminowego. Aby promować odpowiedzialne przyjmowanie gości, współpracujemy również z samorządami dużych polskich miast, takich jak Kraków, Gdańsk i Warszawa.

Współpraca ta uświadamia nam, że miasta stale zmagają się ze złożonymi wyzwaniami, takimi jak dostępność mieszkań i ich przystępność cenowa. Zdaniem ekspertów przyczyny dzisiejszego kryzysu mieszkaniowego są złożone i wielorakie – od niewystarczającej podaży nowych mieszkań i rosnących kosztów materiałów budowlanych i pracy, po ograniczony dostęp do kredytów hipotecznych z powodu wyższych stóp procentowych. Dodatkowe czynniki, takie jak migracja do dużych ośrodków miejskich, zbyt mała liczba mieszkań socjalnych i wpływ inflacji, jeszcze bardziej pogłębiają ten problem¹⁹.

Airbnb chce pomóc w znalezieniu rozsądnych, długoterminowych rozwiązań, które pozwolą chronić rynek mieszkaniowy, i współpracować z władzami miast, aby zrównoważyć korzyści płynące z udostępniania domów z potrzebami lokalnych społeczności. Uważamy, że władze powinny mieć narzędzia i dane, które pozwolą zrozumieć rolę, którą wynajem krótkoterminowy pełni w ich społecznościach i w branży turystycznej.

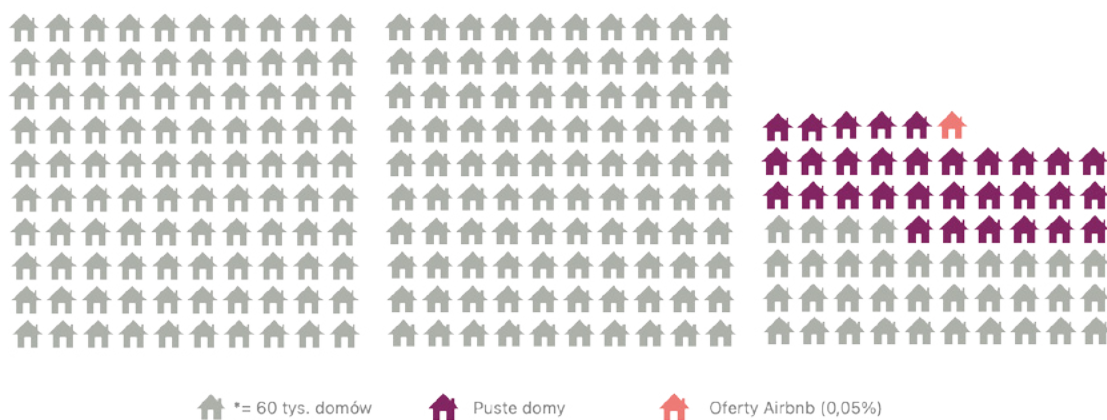
W kolejnej części tego raportu przeanalizujemy wpływ ofert Airbnb na podaż mieszkań w Polsce i przedstawimy zarys współpracy Airbnb z lokalnymi społecznościami, która pomoże sprostać tym wyzwaniom.

¹⁹ Journal of the Academy of Marketing Science: Regulating the sharing economy: The effects of day caps on short- and long-term rental markets and stakeholder outcomes. [Verfügbar hier](#).



Oferty „całego domu” na Airbnb zarezerwowane na co najmniej 90 nocy²⁰ w ciągu roku stanowią bardzo niewielki procent w porównaniu z prawie 16 milionami lokali mieszkalnych w Polsce. **Odpowiadają one tylko 0,05% całości zasobu mieszkaniowego w kraju**²¹.

Zasoby mieszkaniowe w Polsce (16 mln)



Źródła: Bank Danych Lokalnych GUS; Airbnb

* Oferty całych domów na Airbnb z ponad 90 nocami pobytu w 2024 roku, z wyłączeniem ofert niezwiązanych z zakwaterowaniem, takich jak hotele

Nawet w przypadku dużych polskich miast odsetek ten jest niski: tylko **0,46% w Krakowie, 0,25% w Warszawie i 0,27% w Gdańsku**²². Jednocześnie, według spisu ludności z 2021 roku, aż 12% mieszkań pozostaje niezamieszkałych²³.

Bezpośredni wpływ ofert Airbnb na ceny mieszkań jest znikomy. Według danych Eurostatu Polska ma aktualnie o 6% mniej miejsc noclegowych oferowanych w ramach wynajmu krótkoterminowego niż w 2019 roku, a ceny mieszkań rosną znacznie szybciej niż średnia europejska i od 2010 roku podwoiły się.

²⁰ Airbnb nie popiera ustalania progów liczby nocy w celu określenia rzeczywistego wykorzystania, ponieważ progi te uwzględniają rozmaite działania, które nie wpływają negatywnie na rynek mieszkaniowy, w tym udostępnianie domów. W tym raporcie używamy tego progu wyłącznie w celach ilustracyjnych, ponieważ wskazuje on na określony poziom działalności związanej z wynajmem, ale niekoniecznie oznacza, że lokal został wycofany z rynku mieszkaniowego.

²¹ Źródło: GUS, Lokalny Bank Danych, Mieszkania; <https://stat.gov.pl>. Oferty całych domów na Airbnb z co najmniej 90 nocami zarezerwowanymi w 2024 roku.

²² Źródło: GUS, Lokalny Bank Danych, Mieszkania; <https://stat.gov.pl>. Oferty całych domów na Airbnb z co najmniej 90 nocami zarezerwowanymi w 2024 roku.

²³ Notes from Poland, *Almost 12% of dwellings in Poland empty despite housing shortage, finds census*, dostępne online: notesfrompoland.com



Dane te wskazują, że **ogólny wpływ ofert Airbnb na polski rynek mieszkaniowy jest minimalny**, co tylko potwierdza, że udostępnianie domów może współistnieć z lokalnymi potrzebami mieszkaniowymi.

Należy również zauważyć, że wynajmowanie lokalu mieszkalnego przez ponad 90 nocy w roku, choć wskazuje na określoną skalę działalności związanej z wynajmem, nie stanowi automatycznie potwierdzenia, że został on wycofany z rynku mieszkaniowego. Należy też brać pod uwagę, że z platformy Airbnb korzystają różni gospodarze, w tym osoby udostępniające swoje własne domy i profesjonalne podmioty świadczące usługi noclegowe, które mogą prowadzić działalność w lokalach komercyjnych.



Ograniczenie wynajmu krótkoterminowego nie rozwiązuje kryzysu mieszkaniowego: studia przypadków z Europy i spoza niej

W wyżej wspomnianym [badaniu przeprowadzonym przez Oxford Economics](#) przeanalizowano również wpływ wynajmu krótkoterminowego na rynek mieszkaniowy w **państwach członkowskich UE**. W przeciwieństwie do powszechnych przekonań, analiza danych wskazała, że wynajem krótkoterminowy stanowi niewielki ułamek zasobów mieszkaniowych w dużych miastach, takich jak Lizbona, Barcelona, Madryt, Paryż, Berlin i Amsterdam – mniej niż 0,5%. Nawet gdyby wszystkie lokale udostępniane w ramach wynajmu krótkoterminowego na platformach takich jak Airbnb wróciły na rynek mieszkaniowy, ceny mieszkań w tych miastach spadłyby o mniej niż 0,7%. Badanie podkreśla również ograniczony wpływ wynajmu krótkoterminowego na dostępność mieszkań. Na przykład w **Paryżu** surowe przepisy dotyczące wynajmu drugich domów (domów wakacyjnych) nie zdołały zahamować wzrostu czynszów i cen nieruchomości, które wzrosły odpowiednio o 21% i 15% w ciągu ostatnich sześciu lat.

Według [niezależnych badań](#) dotyczących **Niemiec** rozwój Airbnb miał znikomy wpływ – a w wielu przypadkach nie miał żadnego wpływu – na wzrost kosztów wynajmu. W rzeczywistości, w ślad za przepisami dotyczącymi wynajmu krótkoterminowego, nie idzie zmiana przeznaczenia znacznej liczby nieruchomości z wynajmu krótkoterminowego na długoterminowy i nie stwierdza się znaczącego spadku czynszów. [Badanie przeprowadzone przez Instytut Inżynierii Przemysłowej Fraunhofera \(IAO\)](#) na zlecenie Airbnb również wykazało, że obecność ofert na Airbnb ma jedynie niewielki wpływ na dostępność mieszkań i cen wynajmu w Niemczech, a całe domy oferowane na Airbnb stanowią zaledwie 0,3% ogółu zasobów mieszkaniowych. Na wzrost cen wynajmu w największych miastach Niemiec wpływają przede wszystkim czynniki demograficzne, takie jak wzrost

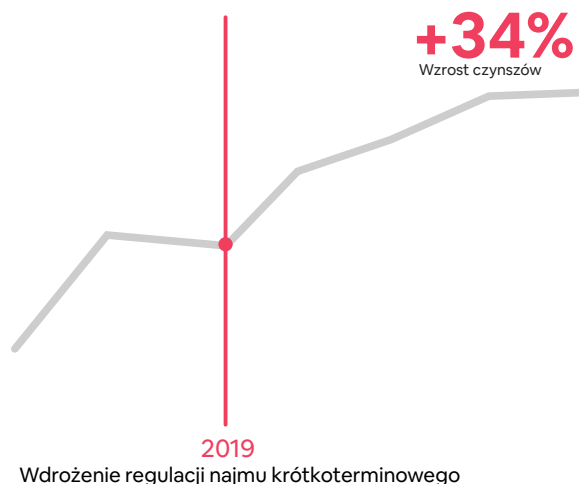


liczby ludności i inflacja. W porównaniu z nimi bezpośredni wpływ zakwaterowania na Airbnb na ceny najmu jest znikomy.

W ostatnich latach w **Amsterdamie i Barcelonie** wprowadzono surowe przepisy dotyczące wynajmu krótkoterminowego. Z najnowszej²⁴ analizy danych wynika, że zastosowane środki zaradcze nie przyniosły poprawy w zakresie dostępności mieszkań dla lokalnych mieszkańców.

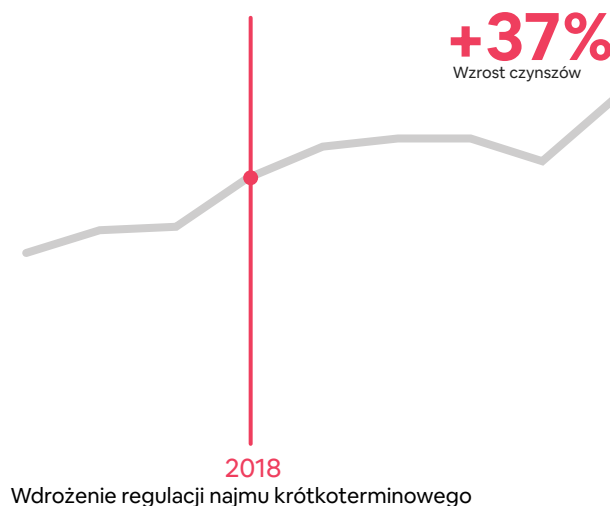
Amsterdam

In Amsterdam wurde 2019 neben anderen Einschränkungen eine strenge Obergrenze von 30 Nächten pro Jahr für Kurzzeitvermietungen eingeführt. Infolgedessen ist die Zahl der Kurzzeitvermietungen auf Airbnb zwischen 2019 und 2024 um 54 % zurückgegangen. Mit 34 % sind die Langzeitmieten jedoch im gleichen Zeitraum stark gestiegen, verglichen mit einer Zunahme von 13 % in den Niederlanden insgesamt.



Barcelona

W Barcelonie od 2014 roku również obowiązuje pakiet restrykcji, w tym moratorium na nowe wynajmy krótkoterminowe. Od 2018 roku Airbnb wspiera egzekwowanie tych przepisów, usuwając oferty wskazane przez władze miasta. W rezultacie liczba ofert na Airbnb w latach 2018–2024 zmniejszyła się o 24%. Jednocześnie w tym samym okresie czynsze najmu długoterminowego wzrosły aż o 37% (w całej Hiszpanii wzrost wyniósł 9%).



²⁴ Airbnb Newsroom, New analysis shows stringent STR regulations have failed to improve the housing situation in Amsterdam and Barcelona, dostępne online: news.airbnb.com



Dane pokazują, że **oferty całych domów na Airbnb zarezerwowane na co najmniej 90 nocy w ciągu roku zazwyczaj stanowią tylko niewielki ułamek lokalnych zasobów mieszkaniowych w miastach** – mniej niż 0,09% w Amsterdamie i 0,94% w Barcelonie²⁵ – co sprawia, że jest to mało prawdopodobne by wynajem krótkoterminowy był główną przyczyną niedoboru mieszkań. Jak wspomniano powyżej, w przypadku polskich miast odsetek ten jest jeszcze niższy: tylko 0,46% w Krakowie, 0,25% w Warszawie i 0,27% w Gdańsku²⁶.

Jednak nieproporcjonalne ograniczenia mają realny negatywny wpływ na europejskie rodziny: szkodzą mieszkańcom, którzy utrzymują się z przyjmowania gości, i lokalnym społecznościom, a jednocześnie przyczyniają się do wzrostu cen w hotelach. W wielu dużych miastach ograniczenia te mogą spowodować, że podróżowanie stanie się luksusem zarezerwowanym dla najbogatszych, a zwykli podróżni zostaną wykluczeni.

Chociaż dalsze **ograniczanie wynajmu krótkoterminowego w Polsce** nie przyczyniłoby się znacząco ani do zwiększenia dostępności mieszkań, ani do obniżenia kosztów mieszkaniowych, **mogłoby zaszkodzić finansowo tysiącom właścicieli domów i najemców**, którzy przyjmując gości, uzupełniają swoje dochody. Ograniczenia te mogłyby również **doprowadzić do spadku wydatków turystów w lokalnych społecznościach**.

Nowy Jork

We wrześniu 2023 roku władze Nowego Jorku obiecywały, że zakaz korzystania z Airbnb w tym mieście zwiększy dostępność mieszkań i obniży koszty najmu.

Analiza danych wykazała jednak, że wbrew tej obietnicy wdrożenie bezprecedensowych przepisów nie doprowadziło do zwalczenia kryzysu mieszkaniowego. Konsumenci mają do czynienia z najwyższymi w historii cenami hoteli, a mieszkańcy – z najwyższymi w historii czynszami

²⁵ Airbnb Newsroom, New analysis shows stringent STR regulations have failed to improve the housing situation in Amsterdam and Barcelona, dostępne online: news.airbnb.com

²⁶ Źródło: GUS, Lokalny Bank Danych, Mieszkania; <https://stat.gov.pl>. Oferty całych domów na Airbnb z co najmniej 90 nocami zarezerwowanymi w 2024 roku.



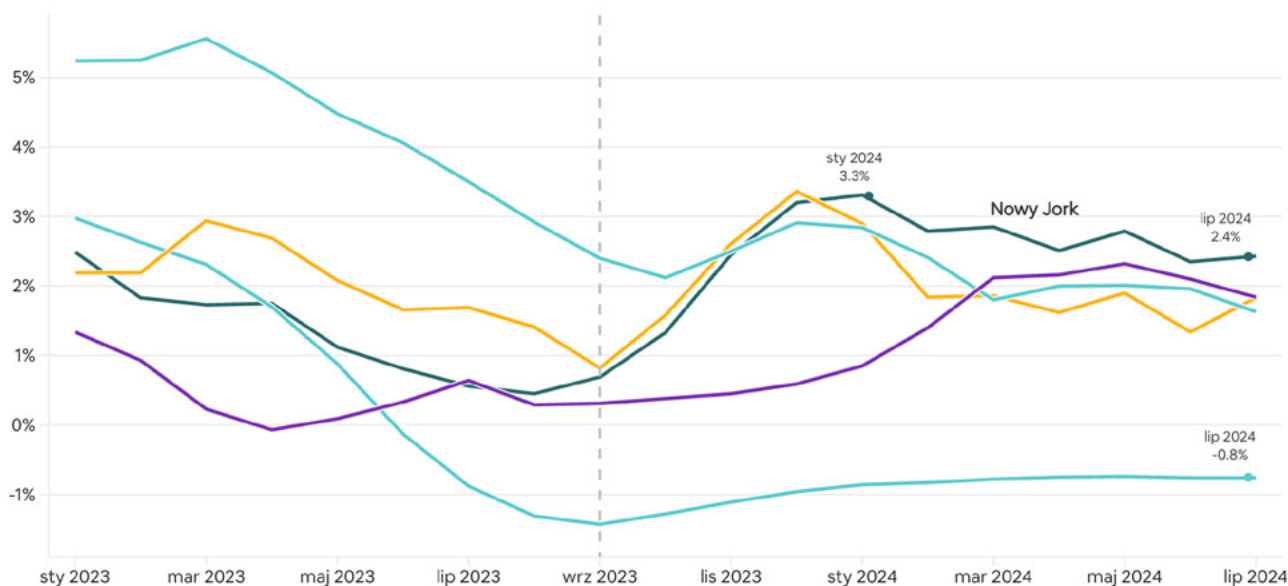
W przeciągu roku od wejścia w życie restrykcyjnych przepisów pojawiły się łatwe do przewidzenia skutki, w tym wzrost cen hoteli, który grozi wykluczeniem osób chcących podróżować do Nowego Jorku, a niekoniecznie dysponujących odpowiednio wysokimi zasobami finansowymi. Według danych CoStar średnie ceny w hotelach w Nowym Jorku wzrosły o 7,4% w ciągu 12 miesięcy, w porównaniu ze wzrostem o 2,1% w całym kraju.

W ciągu pierwszych 11 miesięcy obowiązywania przepisów ceny wynajmu wzrosły o 3,4%²⁷, co sugeruje, że na ich zwiększenie wpływają inne czynniki, w tym brak nowych budynków.

Wzrost czynszów w Nowym Jorku nadal jest większy w porównaniu z innymi miastami

Zmiana wskaźnika czynszów rok do roku

■ Nowy Jork ■ Stany Zjednoczone ■ Boston ■ Chicago ■ Waszyngton



²⁷ Dane z [streeteasy.com](https://www.streeteasy.com) i [Apartment List](https://www.apartmentlist.com). Więcej informacji na stronie airbnb.com/nyc-year-one.



Zobowiązanie Airbnb: być partnerem dla polskich samorządów

Jak pokazują te przykłady, aby przepisy dotyczące wynajmu krótkoterminowego były skuteczne, powinny być jasno powiązane z celami polityki publicznej (czyli z konkretnymi problemami, które mają rozwiązywać) oraz z oczekiwanymi rezultatami, jakie powinny przynieść. Pierwszym krokiem powinna być zatem analiza lokalnych danych. Regulacje dotyczące wynajmu krótkoterminowego muszą być także proporcjonalne do skali tej działalności oraz odpowiednio dostosowane – zarówno pod względem celu, jak i poziomu wdrożenia – z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych dzielnic czy obszarów.

Tak skonstruowane przepisy pozwolą chronić osoby wynajmujące okazjonalnie, a zarazem dadzą samorządom narzędzia do reagowania na przypadki nadmiernej aktywności w zakresie wynajmu krótkoterminowego.

Zobowiązujemy się współpracować z decydentami na rzecz sprawiedliwych i proporcjonalnych zasad dotyczących wynajmu krótkoterminowego, które jednocześnie wspierają odpowiedzialną turystykę i chronią zasoby mieszkaniowe.

W Airbnb pragniemy być partnerem dla miast i gmin. Zależy nam na współpracy z polskimi decydentami, aby wspierać ich w ochronie rynku mieszkaniowego i promowaniu zrównoważonej turystyki. Oto kilka przykładów naszych dotychczasowych działań:

- **Przejrzystość w kontaktach z decydentami.** W 2020 roku Airbnb uruchomiło Portal dla miast, aby pomóc władzom miast lepiej zrozumieć funkcjonowanie Airbnb w ich społecznościach. Obecnie Portal dla miast jest dostępny dla ponad 1000 jurysdykcji na całym świecie, w tym 6 miast w Polsce. Portal ten oferuje władzom i organizacjom turystycznym scentralizowany dostęp do danych i zasobów na temat lokalnego udostępniania domów i turystyki. Zainteresowane samorządy i organizacje turystyczne mogą [skontaktować się z nami](#), aby uzyskać bezpłatny dostęp do Portalu dla miast i do danych na temat przyjazdów



gości i działalności związanej z wynajmem krótkoterminowym. Ponadto regularnie udostępniamy zagregowane dane dotyczące turystyki we [współpracy z Eurostatem](#). Urząd Statystyczny Unii Europejskiej publikuje dane dotyczące działalności związanej z wynajmem krótkoterminowym w Polsce na platformach Airbnb, Booking.com, TripAdvisor i Expedia.

- **Wspieranie wspólnotowego podejścia do regulacji najmu krótkoterminowego:** z zadowoleniem przyjęliśmy publikację nowego rozporządzenia UE, które weszło w życie w maju 2024 roku, a obecnie trwa dwuletni okres jego implementacji. Zgodnie z [nowymi ramami prawnymi](#) władze lokalne i krajowe będą miały łatwiejszy dostęp do danych o działalności gospodarzy w swoich społecznościach – pod warunkiem, że dysponują prostym i łatwo dostępnym systemem rejestracji gospodarzy, a wszystkie przepisy, w tym przepisy wykonawcze, dotyczące przyjmowania gości są zgodne z prawem UE. W okresie wdrażania rozporządzenia priorytetem Airbnb jest zacieśnienie współpracy z władzami samorządowymi i krajowymi, aby nowe regulacje unijne z sukcesem weszły w życie. Już teraz aktywnie uczestniczymy w opracowywaniu zharmonizowanego podejścia do udostępniania danych i przygotowujemy narzędzia oraz standardy techniczne potrzebne do osiągnięcia tego celu. Liczymy na dalszą współpracę z władzami w tworzeniu inteligentnych systemów rejestracji i zasad wynajmu krótkoterminowego. Chcemy pomagać władzom w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych i innych wyzwań, jednocześnie wspierając tych, którzy chcą rozwijać swoją ofertę turystyczną.
- **Dzielenie się doświadczeniami z całego świata na temat sprawiedliwych zasad i cyfrowych systemów rejestracji:** chociaż każde miasto stoi przed własnymi wyzwaniami, współpracując z samorządami chętnie dzielimy się naszym bogatym doświadczeniem w zakresie przepisów dotyczących wynajmu krótkoterminowego w innych krajach europejskich i na świecie, co pozwala lepiej zrozumieć, jakie instrumenty mogą pomóc w zaspokajaniu lokalnych potrzeb. Co do zasady opowiadamy się za regulacjami proporcjonalnymi i opartymi na danych, które chroniąc rynek mieszkaniowy pozwalają gospodarzom



nadal udostępniać swoje domy. Cyfrowe, przyjazne dla obywatela systemy rejestracji mogą być dobrym narzędziem dla samorządów lokalnych, które pozwoli im lepiej kontrolować działalność związaną z wynajmem krótkoterminowym w ich miastach.

- **Współpracujemy z lokalnymi władzami nad wspólnymi inicjatywami i edukacją gospodarzy i gości:** W 2020 roku podpisaliśmy przełomową umowę partnerską z Krakowem, od lat staramy się też zacieśniać współpracę z innymi polskimi metropoliami, takimi jak Gdańsk, Warszawa czy Poznań, i z przyjemnością ogłaszamy naszą drugą formalną współpracę w Polsce, podpisaną niedawno z Warszawską Organizacją Turystyczną. Stale współpracujemy z naszymi partnerami, wspierając dynamiczną społeczność gospodarzy w Polsce i dostarczając im przydatnych i wiarygodnych informacji na temat ich obowiązków prawnych i aktualnych przepisów. Nasz poradnik na temat odpowiedzialnego przyjmowania gości – w tym oddzielne strony dotyczące Krakowa i Gdańska – zawiera wyczerpujące informacje na temat lokalnych wymagań. Ponadto we współpracy z miastami organizujemy warsztaty edukacyjne dla gospodarzy i regularnie wysyłamy im e-maile z przypomnieniami. Liczymy na rozszerzenie tej współpracy na kolejne miasta w Polsce.
- **Udostępnianie danych władzom w celu zapewnienia zgodności z przepisami podatkowymi:** zgodnie z dyrektywą Rady UE 2021/514 („DAC7”) Airbnb gromadzi i uwzględnia w raportach dane podatkowe polskich gospodarzy, którzy osiągają dochody na platformie Airbnb. Airbnb co roku przekazuje organom podatkowym kompleksowe dane i pomaga gospodarzom, poprzez udostępnianie im przewodników podatkowych i podsumowań transakcji, aby łatwiej mogli oni wywiązywać się ze wszystkich zobowiązań podatkowych związanych z przyjmowaniem gości na Airbnb.

Airbnb pozostaje otwarte na dalszą współpracę z zainteresowanymi stronami w regionie, dążąc do stworzenia wyważonych regulacji, które zabezpieczą korzyści wynikające ze współdzielenia mieszkań dla lokalnych społeczności i gospodarki, a jednocześnie odpowiedzą na zgłaszane przez mieszkańców obawy. Z entuzjazmem oczekujemy na możliwość dalszej współpracy.



