



Komentarz do dyskusji wokół raportu DELab UW „Airbnb w Warszawie: charakterystyka rynku i wyzwania dla miasta”

Z radością obserwujemy, że przeprowadzone przez nas badanie Airbnb w Warszawie przyczynia się do pogłębiania dyskusji na temat roli odgrywanej przez platformy do wynajmu krótkoterminowego i ich wpływu na miasta. Ze względu na swoją wielowymiarowość temat jest złożony i wymaga wnikliwych analiz. Jest to także problem bardzo na czasie – wiele miast europejskich testuje już regulacje tego rynku. Cieszymy się, że Zespół DELab mógł jako pierwszy pokazać jak rynek najmu krótkoterminowego wygląda w stolicy Polski.

Jednocześnie budzi jednak nasz niepokój wykorzystywanie badania w sposób niezgodny z naszymi konkluzjami, np. poprzez przypisywanie nam wniosków niewynikających z naszego raportu. Mamy także wrażenie, że dyskusja skupia się na pojedynczym zagadnieniu z wielu ważnych wskazywanych w raporcie.

Z tego powodu przygotowaliśmy krótki komentarz dotyczący najważniejszych tez stawianych w artykułach i poruszanych w dyskusjach. Zachęcamy także do zapoznania się bezpośrednio z [pełną wersją naszego raportu](#).

1. Przeprowadzone badanie nie pozwala jednoznacznie i całościowo ocenić wpływu Airbnb na miasto jako pozytywnego lub negatywnego – efektów jest zbyt wiele i nie wszystkie są mierzalne za pomocą dostępnych danych.

Na łamach Gazety Wyborczej, Piotr Szostak napisał: „Zagęszczenie ofert Airbnb negatywnie wpływa na miasto - wynika z raportu “Airbnb w Warszawie: charakterystyka rynku i wyzwania dla miasta” przygotowanego przez badaczy z DELab UW na zlecenie stołecznego ratusza, o którym niedawno pisaliśmy.”[1]

Uproszczenie to najprawdopodobniej opiera się na analizie wpływu Airbnb na ceny mieszkań na rynku wtórnym. Należy jednak podkreślić, że Airbnb może nieść także inne efekty. Nie wiemy np. jak wielu dodatkowych turystów i turystek decyduje się odwiedzić Warszawę dzięki Airbnb oraz jak wiele pieniędzy zostawiają tym samym w mieście, tudzież na ile pomaga to promować Warszawę międzynarodowo.

2. W raporcie posługujemy się pojęciem „gospodarzy” przez co rozumiemy pojedynczy unikalny profil do zarządzania ofertami w serwisie Airbnb. Warto podkreślić, że gospodarzem może być w związku z tym zarówno osoba fizyczna jak i np. firma zarządzająca mieszkaniami będącymi własnością innych osób. Nie zmienia to jednak wniosku naszego raportu o wysokiej profesjonalizacji usług najmu w Warszawie: stolica Polski odbiega w tym względzie znacznie od innych dużych miast europejskich.

3. Według naszej analizy w dzielnicach w których szybciej wzrosła gęstość Airbnb bardziej wzrosły ceny. Nasza analiza opiera się więc na obserwowaniu przyrostu w obu zmiennych.

Według pierwotnego nagłówka artykułu w GW [2] „Im więcej ofert Airbnb w mieście, tym bardziej rosną ceny mieszkań”. Nagłówek więc tym samym upraszcza przedstawiany wynik zestawiając wartość statyczną (liczbę ofert w mieście) z zmianą (wzrostem cen). Może tworzyć też mylne wrażenie jakoby nasza analiza porównywała sytuację w różnych miastach.

4. Należy podkreślić, że nie twierzimy, że Airbnb jest jedynym czynnikiem powodującym wzrost cen mieszkań. Zgadza się, że gdyby nie było Airbnb ceny i tak by rosły. Wpływ Airbnb choć istotny statystycznie, nie jest bardzo duży ekonomicznie. Na pewno nie ma mowy o „szalonym wzroście cen” [1]. Choć mogą być małe obszary miasta, nawet konkretne osiedla, gdzie ten efekt jest bardziej skupiony i przez to znacznie większy. Np. jest duże zagęszczenie ofert na względnie małym Starym Mieście, więc wzrost cen może w tamtej okolicy być większy.

5. Warto przy tym zauważyć, że nasza analiza nie jest pierwszą wskazującą na wpływ Airbnb na wzrost cen na rynku mieszkaniowym. Podobne analizy zostały już przeprowadzone wcześniej w innych miastach [3]. Cieszymy się że nasze wnioski nie odbiegają w tym względzie od tamtych. Niezależnie od różnic między miastami, mechanizm jest w gruncie rzeczy podobny – liczba mieszkań dostępnych na rynku (zwłaszcza szukanych w konkretnych okolicach) jest ograniczona. Tym samym jeśli pojawia się na nie dodatkowy popyt (ze względu na kupowanie bezpośrednio pod Airbnb), ich dostępność spadnie, a ceny pójną w górę.

6. Jednocześnie warto przypomnieć, że głównym celem raportu jest pokazanie jaki jest stan rynku najmu krótkoterminowego w Warszawie i jak można to mierzyć i badać. Temat wpływu na ceny stanowi ułamek wyników przedstawionych w naszym raporcie. Martwi nas, że dyskusja w mediach skupiła się na tym jednym wymiarze zagadnienia i pominęła inne wskazywane przez nas wyzwania.

Źródła:

[1] [Artykuł w Gazeta Wyborcza z dn. 27 sierpnia 2019.](#)

[2] [Artykuł w Gazeta Wyborcza z dn. 21 sierpnia 2019.](#) (Wspomniany nagłówek widoczny jest na górze przeglądarki oraz w udostępnieniach w social media jak i [w wyszukiwarce Google](#)).

[3] Badania dla USA: [a](#), [b](#), [c](#); [Badanie dot. Barcelony.](#)

Zespół DELab UW, 28.08.2019

Kristóf Gyódi, Wojciech Hardy, Joanna Mazur