

Łukasz MACH¹

WYBRANE ASPEKTY WIELKOPOLSKIEGO RYNKU NAJMU JEDNEGO DNIA

Nowe technologie, informatyzacja społeczeństwa oraz występowanie kryzysów gospodarczych przyczyniły się do powstania nowego paradygmatu w ekonomii, którego ideą jest współdzielone gospodarowanie zasobami. Rynkowa kolaboratywność działań istotnie wpłynęła na formę i zasady świadczenia usług hotelarskich jak i ich typ, kreując nową społeczność. Społeczność, która dzięki zastosowaniu technologii peer-to-peer świadczy usługi odpłatnego lub nieodpłatnego wynajmowania prywatnych zasobów, tworząc konkurencję do tradycyjnie świadczonych usług hotelarskich. W prezentowanym artykule dokonano zdefiniowania oraz parametryzacji wielkopolskiego prywatnego rynku najmu krótkookresowego (najmu jednego dnia). Zdefiniowanie wielkopolskiego rynku najmu, polegało na zbadaniu potencjału tego rodzaju najmu dla czterech miast na prawach powiatu, leżących w województwie wielkopolskim, tj. dla Poznania, Kalisza, Konina oraz Leszna. Konkluzją tego etapu badań jest postawienie stwierdzenie, iż reprezentantem wielkopolskiego rynku najmu jednego dnia jest wyłącznie miasto Poznań. Stwierdzenie to zostało oparte z uwzględnieniem kryterium reprezentatywności liczby ofert w badanych miastach. Natomiast proces parametryzacji wybranych aspektów rynku najmu jednego dnia polegał na zbadaniu kształtowania się cen najmu oraz ich rozkładów. Badania te pozwoliły również na określenie atrybutów jakimi cechują się zasoby mieszkaniowe użyczane na prywatnym rynku najmu jednego dnia. Dane użyte do przeprowadzenia badań uzyskano z jednego z najpopularniejszych serwisów internetowego typu peer-to-peer (Airbnb.com) i dotyczyły one ofert najmu. Niniejszy artykuł jako pierwszy w literaturze krajowej prezentuje potencjał rozwoju wielkopolskiego rynku najmu jednego dnia oraz podejmuje próbę identyfikacji jego parametrów.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, najem jednego dnia, ekonomia współdzielenia.

1. WPROWADZENIE

Powszechny dostęp do technologii peer-to-peer oraz innowacyjne pomysły biznesowe przyczyniły się do powstania nowego paradygmatu w ekonomii – paradygmatu przewartościującego pojęcie własności i użyteczności w odniesieniu do posiadanych czy rozporządzalnych zasobów². Przewartościowanie to polega na budowaniu modeli biznesowych

¹ Dr inż. Łukasz Mach, Wydział Ekonomii i Zarządzania, Politechnika Opolska, Opole, ul. Luboszycka 7; e-mail: l.mach@po.opole.pl.

Łukasz Mach, PhD Eng., Faculty of Economics and Management, Opole University of Technology, Opole, Luboszycka 7 Street; e-mail: l.mach@po.opole.pl.

² Por. prace S. Ryther-Francom, *The Sharing Economy: Peer-to-peer Commerce is Shaking up Traditional Business Models*, Utah Business, December 2015, p. 59–61, R. Botsman, R. Rogers, *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*, Harper Collins, New York 2010; B. Mróz,

bazujących na ekonomii współdzielenia³. Można z całą pewnością stwierdzić, że w każdym profilu działań biznesowych idea współdzielenia⁴ cieszy się coraz większym zainteresowaniem, co intensyfikuje jej dynamiczny rozwój⁵. Couchsurfing, Airbnb, Wimdu to tylko niektóre przykłady modeli biznesowych, bazujących na zasadach ekonomii współdzielenia, a bezpośrednio wpływających na klasyczny rynek usług hotelarskich. Największa tego typu społeczność, skupiająca 60 mln użytkowników oraz posiadająca oferty najmu z ponad 34 tys. miast, stanowi dziś znaczącą konkurencję i wyzwanie dla tradycyjnego biznesu hotelarskiego⁶. Nowa usługa najmu, zwana w artykule najmem jednego dnia lub najmem typu Bed&Breakfast (B&B), jest dynamicznie rosnącym elementem rynku wpisującym się w zasady działania ekonomii współdzielenia, który dokonuje i będzie dokonywał zmian w powszechnie stosowanych modelach działalności gospodarczej⁷. Należy również zaznaczyć, że literatura polskojęzyczna o charakterze opracowań książkowych dotyczących prywatnego najmu jednego dnia, praktycznie nie istnieje, a nieliczne artykuły naukowe z tej tematyki z całą pewnością nie wyczerpują aktualnych dylematów na niej istniejących.

Celem przeprowadzonych badań jest analiza kształtowania się całkowitych cen pobieranych za najem, będących wynikiem oferowanych cen najmu za jedną dobę, liczby dni

Odwrót od konsumpcjonizmu? Nowe tendencje w zachowaniach współczesnych konsumentów, „Marketing i Rynek” 2015, nr 8.

³ W literaturze anglojęzycznej ekonomia współdzielenia jest określana m.in jako: sharing economy, collaborative consumption, peer economy. Por. prace L. Dyal-Chand, *Regulating Sharing: The Sharing Economy as an Alternative Capitalist System*, „Tulane Law Review” 2015, Vol. 90, No. 2; L. Gansky, *The Mesh: Why the Future of Business Is Sharing*, Penguin Books, New York, 2010, p. 241–309; B. Jaros, *Bariery i pozytywne tendencje w rozwoju zrównoważonej konsumpcji w Polsce*, „Ekonomia i Środowisko” 2016, 2(57); W. Kathana, K. Matzlerb, V. Veidera, *The sharing economy: Your business model's friend or foe?*, „Business Horizons” 2016, Vol. 59, Issue 6, November–December, p. 663–672; P. Wardak, T. Zalega, *Konsumpcja kolaboratywna jako nowy trend konsumpcyjny*, *Studia i Materiały*, nr 1(16), Warszawa 2013.

⁴ Obszar ekonomii współdzielenia w obszarze najmu nieruchomości mieszkaniowych jest bardzo obszerny, np. można dokonywać analiz współdzielenia odpłatnego jak i nieodpłatnego itp. Należy również pamiętać o różnicach pomiędzy zwykłym wynajmem mieszkań prywatnych (w celach zarobkowych) od wynajmu chwilowego (wynajem tylko wtedy, gdy jest nie używane przez właściciela).

⁵ Przykłady działających serwisów peer-to-peer bazujących na zasadach ekonomii współdzielenia: Airbnb, Wimdu, Couchsurfing, DogVacay, RelayRides, TaskRabbit, Getaround, Liquid, Zaarly, Lyft, Leding Club, Fon, SideCar, Poshmark, Neighborgoods, Uber, BlaBlaCar.

⁶ Por. prace: M. Habibi, R.A. Davidson, M. Laroche, *What managers should know about the sharing economy*, „Business Horizons” 2017, Vol. 60, Issue 1, January–February, p. 113–121, S. Liang, M. Schuckert, B. Law, Ch. Chen, *Be a “Superhost”: The importance of badge systems for peer-to-peer rental accommodations*, „Tourism Management” 2017, Vol. 60, p. 454–465.

⁷ Por. prace: S. Castro, *The new economic model: Collaborative Consumption and the Sharing Economy*, <http://www.text100.com/hypertext/2013/06/sharingeconomy/>, S. Liang, M. Schuckert, B. Law, Ch. Chen, *Be a “Superhost”: The importance of badge systems for peer-to-peer rental accommodations*, „Tourism Management” 2017, Vol. 60, 2017, p. 454–465; D. Wang, J.L. Nicolau, *Price determinants of sharing economy based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb.com*, „International Journal of Hospitality Management” 2017, Vol. 62, p. 120–131; D.A. Guttentag, S. Smith, *Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations*, *International Journal of Hospitality Management* 2017, Vol. 64, July, p. 1–10; B. Fang, Q. Ye, R. Law, *Effect of sharing economy on tourism industry employment*, „Annals of Tourism Research” 2016, Vol. 57, p. 264–267.

oraz pobieranych opłat serwisowych oraz opłat dodatkowych (np. za sprzątanie czy utrzymanie mieszkania). Podjęto również próbę odpowiedzi na pytanie, jakim wyposażeniem cechują się zasoby mieszkaniowe oferowane do wynajęcia.

2. PRÓBA ZDEFINIOWANIA WIELKOPOLSKIEGO PRYWATNEGO RYNKU NAJMU JEDNEGO DNIA

Podjmując próbę zdefiniowania wielkopolskiego prywatnego rynku najmu jednego dnia przeanalizowano na platformie internetowej Airbnb oferowane do wynajęcia zasoby. Przyjęto założenie, że dla województwa wielkopolskiego zostaną wyszukane oferty dla czterech miast na prawach powiatu, tj. dla miasta Poznań, Kalisz, Konin oraz Leszno. Liczba rekordów, jakie występowały w badanych miastach, pozwala postawić tezę, że wielkopolski prywatny rynek najmu jednego dnia jest tożsamy z poznańskim rynkiem najmu. W mieście Leszno znaleziono 22 oferty, w Kaliszu 4 oferty, natomiast w Koninie tylko 2 oferty. W wyniku poszukiwań ofert najmu w Poznaniu znaleziono ich ponad 300. Fakt ten pozwala na stwierdzenie, iż miasto Poznań jest wyraźnie dominującym reprezentantem województwa wielkopolskiego w obszarze krótkookresowego rynku najmu nieruchomości i Poznań będzie w niniejszym artykule utożsamiany z wielkopolskim rynkiem najmu jednego dnia.

3. METODOLOGIA PROWADZONYCH BADAŃ

Przeprowadzone badania skupiały się na wybranych aspektach rynku najmu jednego dnia i zostały przeprowadzone w kilku krokach badawczych. W pierwszym z nich obliczono średnie ceny najmu z uwzględnieniem typu najmowanego miejsca, przez który zdefiniowano czy najem dotyczy jednego pokoju (prywatnego pokoju), czy całego mieszkania. Badając ceny najmu uszczegółowiono ich kategorię, wyróżniając cenę całkowitą, cenę najmu za jeden dzień, opłatę pobieraną przez serwis zarządzający ofertami oraz opłatę za sprzątanie. W kroku drugim, znając przeciętne ceny najmu, poddano analizie ich charakterystykę poprzez zbadanie ich rozkładu. Charakterystyka rozkładów cen ofertowych ma utilitytarny aspekt analityczny z punktu widzenia możliwości wskazania najbardziej popularnych (pożądanych) cenowo ofert. W kroku trzecim, uszczegóławiając badania w obszarze cen najmu, poddano analizie ich kształtowanie się w poszczególnych miesiącach, pokazując roczną charakterystykę cenową poznańskiego rynku najmu jednego dnia. W kroku następnym przebadano oferty najmu z punktu widzenia liczby osób mogących jednocześnie korzystać z zasobu. Kończąc badania zaprezentowano procentowe wskaźniki określające wyposażenie mieszkań w atrybuty, tj. dostęp do bezpłatnego parkingu, całonocowe zameldowanie, akceptacja zwierząt domowych, posiadanie basenu, możliwość palenia w mieszkaniu, przystosowane dla dzieci, dostęp do Internetu, oferta najmu ze śniadaniem, usługa portiera, klimatyzacja, wyposażona kuchnia, pralka, żelazko, telewizor, suszarka do włosów, suszarka do ubrań, wieszaki, czy gwarancja tzw. podstawy (ręcznik, pościel). Należy zaznaczyć, iż analiza cen (w szczególności ceny całkowitej) została przeprowadzona dla założenia, że lokal mieszkalny najmują dwie dorosłe osoby, termin dokonania najmu to ostatni weekend każdego miesiąca, a dane zebrano dla 12 miesięcy 2017 roku. Ważnym dodatkowym kryterium wyszukiwanych ofert to ich lokalizacja zdefiniowana tylko i wyłącznie w centrum badanych miast.

Należy zaznaczyć, iż dla celów analitycznych obliczono wartość średnich cen, odchylenia standardowego, wartość minimalną oraz maksymalną, ćwiartkowe miary położenia w postaci pierwszego, drugiego oraz trzeciego kwartyła. Dodatkowo obliczono 95% przedział ufności dla wartości średniej ceny, wyznaczono histogramy oraz wykresy pudełkowe (mające na celu prezentację rozkładu cen). Zaprezentowane podstawowe miary statystyki opisowej obliczono zgodnie z powszechnie obowiązującymi regułami obliczeniowymi⁸.

4. ANALIZA WYBRANYCH ATRYBUTÓW MIESZKANIOWYCH ZASOBÓW BED&BREAKFAST – MIASTO POZNAŃ

Uwzględniając fakt, że miasto Poznań jest wyraźnie dominującym reprezentantem województwa wielkopolskiego w obszarze rynku najmu jednego dnia, tylko ten rynek jako przedstawiciel Wielkopolski został poddany parametryzacji i analizie. W tabeli 1 przedstawiono średnie ceny najmu zasobów mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem krótkookresowy.

Tabela 1. Średnie ceny za wynajem zasobu mieszkaniowego w Poznaniu (w zł)

Typ najmu	cena całkowita	średnia cena za 1 dobę	średnia opłata serwisowa	średnia opłata za sprząatanie
całe mieszkanie	418	174	49	22
prywatny pokój	203	89	25	1

Źródło: opracowanie własne.

Zaprezentowane ceny obliczono jako: średnią cenę całkowitą, średnią cenę za 1 dobę, średnią opłatę serwisową, jak i średnią opłatę za sprząatanie. Należy zaznaczyć, że cenę całkowitą oblicza się mnożąc średnią cenę za jedną dobę przez liczbę dni, a następnie dodaje się do uzyskanej wartości opłatę serwisową pobieraną przez serwis internetowy oraz opłatę za sprząatanie. Prezentacja średniej ceny została przedstawiona w podziale na typ zasobu, tzn. czy najem dotyczył całego mieszkania czy pojedynczego (prywatnego) pokoju. Dokonując analizy cen należy zauważyć, że najem całego mieszkania jest dwukrotnie droższy niż najem prywatnego pokoju. Średnia całkowita cena, jaką należy zapłacić za najem całego mieszkania na dwa dni wnosi 418 zł, przy średniej cenie za najem pokoju wynoszącej 203 zł. Należy również zauważyć fakt bardzo niskiej średniej opłaty za sprząatanie występującej w kategorii prywatny pokój. Średnią opłatę za sprząatanie wynoszącą jeden złotych, należy interpretować w ten sposób, że za większość oferowanych do wynajęcia pokoi nie jest pobierana opłata za sprząatanie.

W tabelach 2 oraz 3 przedstawiono obliczenia dotyczące średnich cen ofertowych w podziale na poszczególne miesiące. Niezależnie od typu najmowanego zasobu, najczęściej należy zapłacić w miesiącu kwietniu. Uwzględniając założenia badawcze, tzn., że w analizie zostały uwzględnione oferty zgłaszane w ostatni weekend każdego miesiąca, wzrost cen w miesiącu kwietniu można wytłumaczyć tzw. długim weekendem majowym. Poddając

⁸ Szczegółowe zasady obliczeń można znaleźć w m.in. pracach D.A. Aczel, *Complete Business Statistics*, I.D. Richard, Boston 1989 oraz D. Freedman, R. Pisani, R. Purves, *Statistics*, New York 1980.

analizie cały zasób mieszkaniowy zgłaszany do najmu krótkookresowego, należy zauważyć, że średnia całkowita cena najmu kształtuje się w przedziale od 397 zł do 522 zł, natomiast średnia opłata za sprzątnięcie jest w zakresie od 19 do 33 zł.

Tabela 2. Średnia cena za wynajem całego mieszkania (w zł)

Miesiąc	Średnia cena całkowita	Średnia cena za 1 dobę	Średnia opłata serwisowa	Średnia opłata za sprzątnięcie
styczeń	446	184	59	20
luty	397	168	43	19
marzec	451	187	49	28
kwiecień	522	211	67	33
maj	406	169	47	21
czerwiec	422	174	49	26
lipiec	397	165	46	21
sierpień	411	172	48	20
wrzesień	398	164	46	23
październik	416	174	49	20
listopad	414	173	48	20
grudzień	418	174	49	22

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3. Średnia cena za wynajem prywatnego pokoju (w zł)

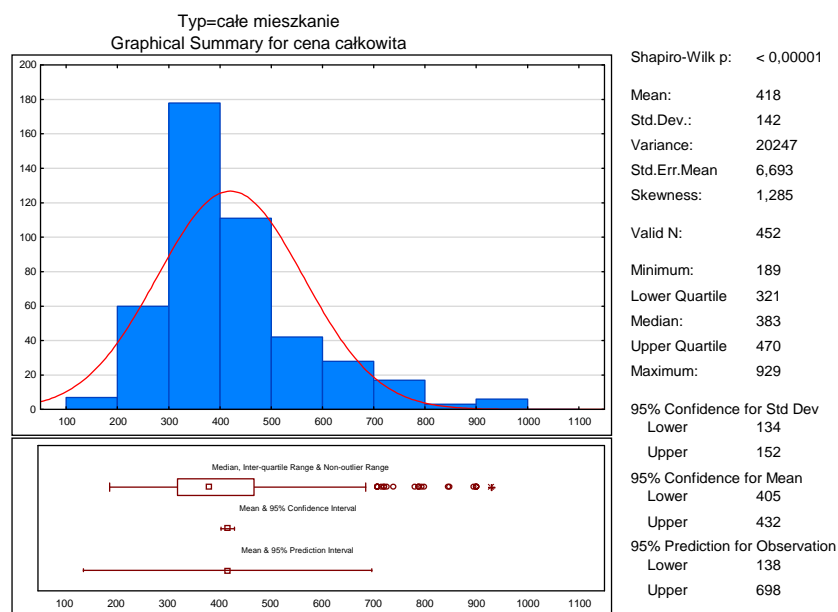
Miesiąc	Średnia cena całkowita	Średnia cena za 1 dobę	Średnia opłata serwisowa
styczeń	268	115	38
luty	235	105	25
marzec	158	65	18
kwiecień	284	124	36
maj	167	72	20
czerwiec	193	84	23
lipiec	164	72	20
sierpień	161	71	20
wrzesień	164	72	20
październik	190	83	23
listopad	190	83	23
grudzień	178	78	22

Źródło: opracowanie własne.

Poddając analizie kształtowanie się średnich cen najmu pokoi można zauważyć, że ich ceny kształtują się w zakresie od 158 zł do 284 zł⁹. Średnia cena zasobu typu prywatny pokój, kształtuje się na poziomie 203 zł, natomiast całego mieszkania na poziomie 418 zł.

⁹ Z uwagi na sporadyczne pobieranie opłat za sprzątnięcie w prywatnych pokojach w tabeli 3 nie zamieszczono kolumny dotyczącej tej opłaty.

W następnym kroku badawczym sprawdzono rozkład kształtowania się cen oraz obliczono podstawowe miary statystyki opisowej. Rozkład cen ma na celu wskazanie oczekiwań cenowych właścicieli zasobów, natomiast podstawowe miary statystyki opisowej pozwolą na jego syntetyczną charakterystykę. Rysunek 1 przedstawia rozkład cen najmu oraz statystyki opisowe obliczone dla zasobu typu całe mieszkanie. Współczynnik skośności wynoszący 1,285 świadczy o prawo-skośności rozkładu kształtowania się cen. Oznacza to, że preferowanymi ofertami najmu w opisywanym zasobie jest najem o cenach niskich. Najwięcej ofert jest zgłaszanych w przedziale cenowym wynoszącym 300–400 złotych. W celu bardziej precyzyjnej analizy badanych cen na rys. 2 umieszczono również wykresy pudełkowe. Dokonując ich analizy można wnioskować, że ceny powyżej 700 zł należy traktować jako podejrzane o odstające, a więc jako ceny nietypowe dla danego rynku.

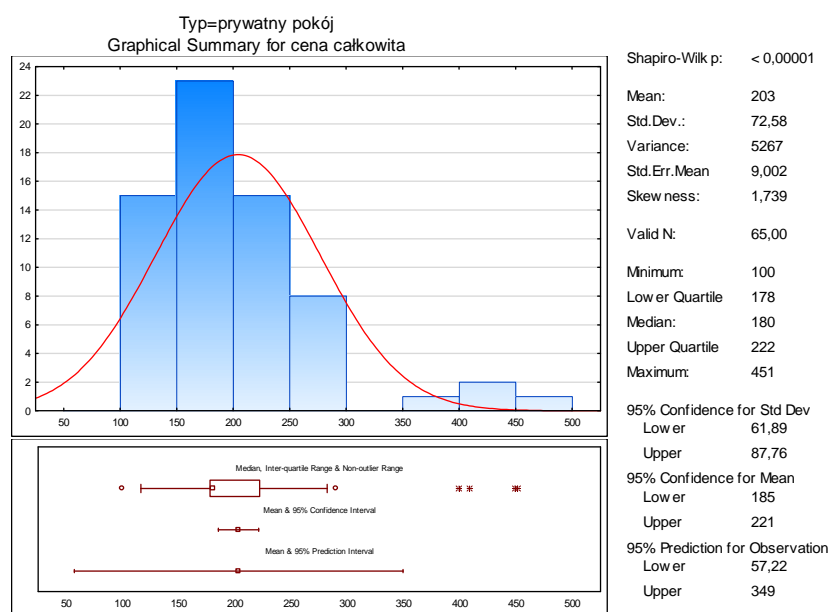


Rys. 1. Rozkład cen najmu oraz statystyki opisowe – dotyczy całego mieszkania (w zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie obliczeń w programie Statistica.

Dokonując interpretacji obliczonych statystyk opisowych, można stwierdzić, że 25% mieszkań oferowanych na wielkopolskim rynku najmu cechuje się ceną poniżej 321 zł, natomiast 25% ceną powyżej 470 złotych. Wartość środkowa wynosi 383 zł. Na rysunku 2 przedstawiono obliczenia dotyczące najmu prywatnego pokoju. Zakres obliczeń, podobnie jak na rys. 1, obejmował rozkład cen najmu, wykres pudełkowy oraz statystyki opisowe. W przypadku najmu prywatnych pokoi zaobserwowano ukształtowanie się dwóch osobnych histogramów. Dwa osobne histogramy reprezentują pokoje na wynajem o typowej (zbliżonej do średniej) cenie najmu oraz pokoje na wynajem w cenie nietypowej, zbliżonej do najmu całego mieszkania. Dokonując bardziej szczegółowej analizy kształtowania się cen (por. wykres pudełkowy na rys. 2), należy uznać ceny z zakresu 350–500 złotych jako

ceny odstające, a więc ceny niereprezentatywne. Najczęściej można spotkać ofert najmu pokoi w przedziale cenowym 150–200 złotych. Dokonując interpretacji obliczonych statystyk opisowych, można stwierdzić, że 25% pokoi oferowanych na wielkopolskim rynku najmu cechuje się ceną poniżej 178 zł, natomiast 25% ceną powyżej 222 złotych. Należy również zaznaczyć, iż 95% przedział ufności dla średniej kształtuje się dla najmowanych pokoi pomiędzy 185 zł a 221 zł. Na rysunku 3 zaprezentowano rozkład maksymalnej liczby osób mogących wynająć mieszkanie, natomiast na rys. 4 rozkład maksymalnej liczby osób dla zasobu prywatny pokój.

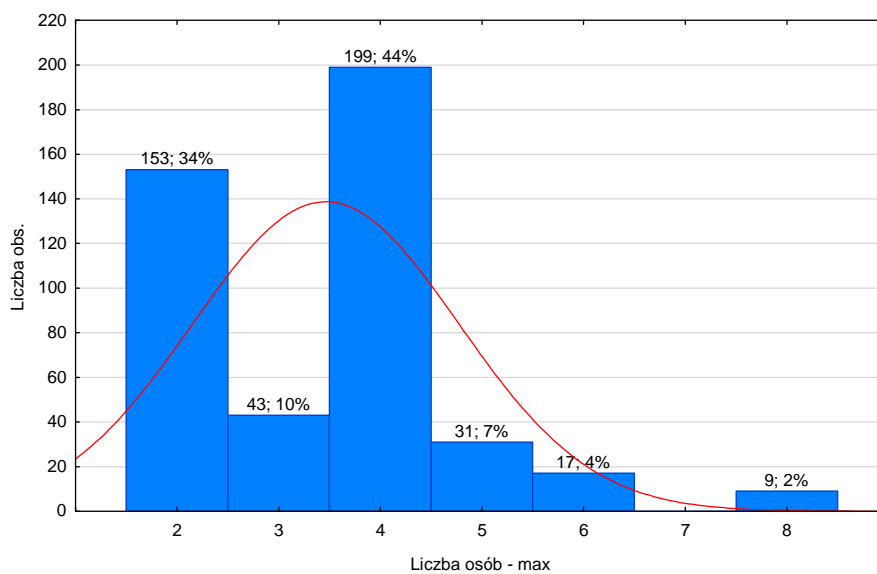


Rys. 2. Rozkład cen najmu oraz statystyki opisowe – dotyczy prywatnego pokoju (w zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie obliczeń w programie Statistica.

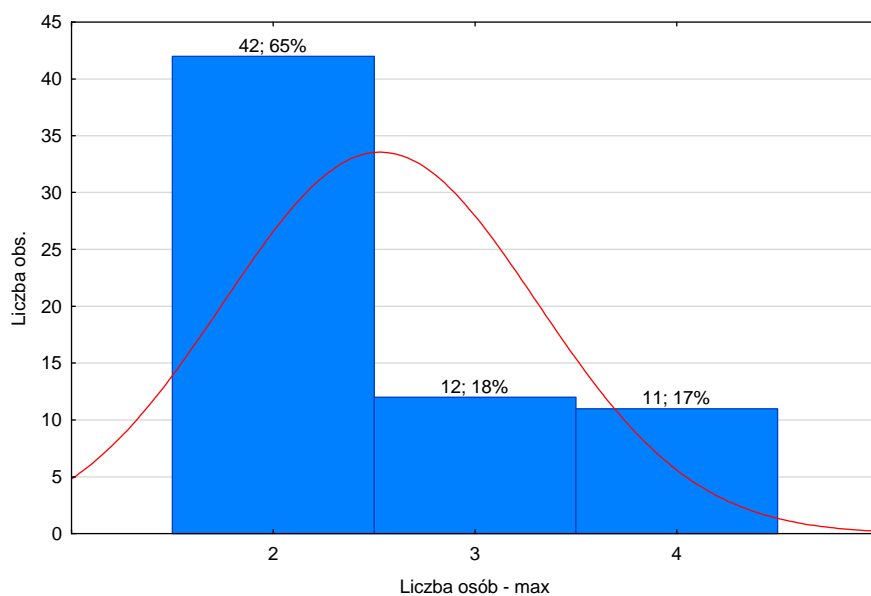
Dokonując analizy całych zasobów mieszkaniowych zauważono (por. rys. 3), że najczęściej w ofertach najmu zgłaszane są mieszkania dla maksymalnej liczby osób wynoszącej 4, następnie 2 osoby, co stanowi odpowiednio 44% oraz 34% ofert. Dwie oferty na 100 to zasób mieszkaniowy mogący pomieścić maksymalnie 8 osób. Analizując maksymalną liczbę osób dla zasobu typu prywatny pokój, można było spodziewać się że najwięcej ofert jest dla 2 osób (aż 65%). Również może dziwić fakt, że aż 17% ofert proponuje umieszczenie w jednym pokoju aż 4 osoby – por. rys. 4.

Wielu klientów wydłużając okres najmu oczekuje uzyskanie zniżek cenowych. Odpowiedzią na to oczekiwanie jest rys. 5, na którym zaprezentowano rozkład kształtowania się oferowanych zniżek. Najczęściej klienci najmujący zasób mieszkaniowy na dłużej niż tydzień mogą liczyć na zniżkę pomiędzy 5 a 10%. Zniżka ta jest oferowana w 37% oferowanych zasobach. Należy również zaznaczyć, że 12% zasobów nie oferuje zniżek. Tabela 4 zawiera spis atrybutów oferowanych zasobów do wynajęcia. Poziom wyposażenia zasobów pozwoli na określenie użyteczności wynajmowanych mieszkań.



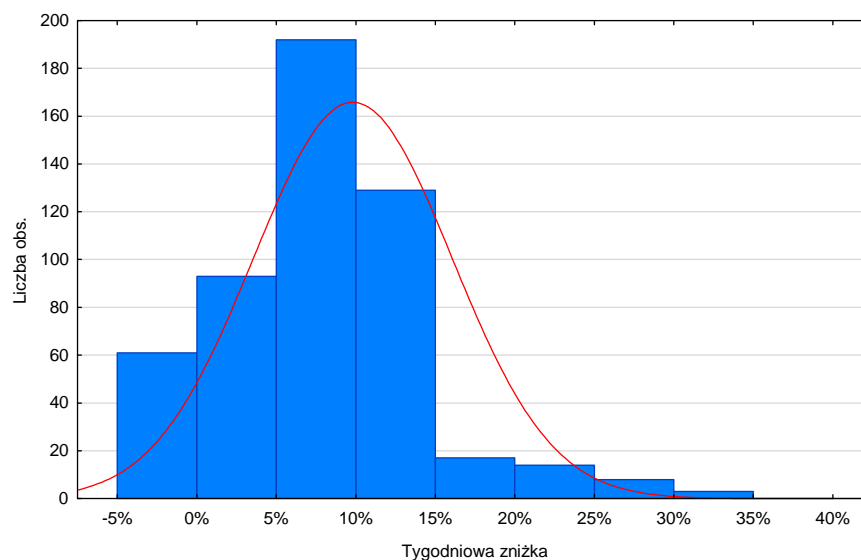
Rys. 3. Rozkład maksymalnej liczby osób mogących wynająć całe mieszkanie

Źródło: opracowanie własne na podstawie obliczeń w programie Statistica.



Rys. 4. Rozkład maksymalnej liczby osób mogących wynająć prywatny pokój

Źródło: opracowanie własne na podstawie obliczeń w programie Statistica.



Rys. 5. Rozkład oferowanych zniżek za najem powyżej jednego tygodnia

Źródło: opracowanie własne na podstawie obliczeń w programie Statistica.

Tabela 4. Atrybuty mieszkań dla prywatnego najmu typu Bed&Breakfast

Atrybut mieszkania / Udogodnienia w mieszkaniu	NIE	TAK
Kuchnia	3%	98%
Podstawy	4%	97%
Wieszaki	8%	92%
Suszarka do włosów	11%	90%
Żelazko	14%	87%
Miejsce do pracy z laptopem	17%	83%
Przyjazne dla dzieci	22%	78%
Pralka	26%	74%
TV	31%	69%
Internet	49%	51%
Suszarka	60%	40%
Akceptacja zwierząt	62%	39%
Darmowe miejsce parkingowe	68%	32%
Klimatyzacja	86%	14%
Portier	91%	10%
Śniadanie	92%	8%
Palenie dozwolone	94%	6%
Możliwość organizacji przyjęcia	95%	6%
Siłownia	99%	1%
Basen	100%	0%

Źródło: opracowanie własne.

Można zauważyć, że ponad 80% oferowanych w Poznaniu mieszkań jest wyposażonych w dostęp do kuchni (98%), Internetu (96%), ręczników i pościeli (93%), wieszaków (88%) oraz suszarki do włosów (82%). Natomiast żaden z oferowanych zasobów nie posiadał basenu. Cztery procent zezwalało na palenie w obiekcie, a 5% oferowało śniadanie oraz usługę portiera.

5. PODSUMOWANIE

Przeprowadzone badania w obszarze wielkopolskiego rynku najmu jednego dnia pozwoliły na wyciągnięcie wniosków, które można umiejscowić w dwóch aspektach.

W pierwszym aspekcie zdefiniowano jeden główny wniosek, mówiący że wielkopolski rynek najmu jednego dnia należy na dzień dzisiejszy identyfikować z miastem Poznań. Wniosek ten jest uprawniony, gdyż pozostałe przebadane miasta wielkopolski miały niedostatecznie rozbudowaną bazę ofert. Natomiast drugi wymiar analizy można zaprezentować jako wielkopolski rynek najmu w liczbach i przedstawić następująco:

- Całkowita przeciętna cena najmu całego zasobu mieszkaniowego jest dwukrotnie wyższa niż cena najmu pojedynczych prywatnych pokoi.
- W wielu oferowanych zasobach oferowane są rabaty cenowe skorelowane z długością najmu.
- Rozkład cen najmu niezależnie od badanego typu zasobu jest rozkładem prawo-skośnym.
- Oferta najmu całych mieszkań najczęściej jest kierowana dla grup 4-osobowych, następnie grup 2-osobowych.
- Oferta najmu pojedynczych pokoi jest kierowana najczęściej dla dwóch osób.
- Najczęściej posiadanymi atrybutami w zasobach do wynajęcia są: dostęp do kuchni, Internetu, ręczników i pościeli, wieszaków oraz suszarki do włosów.

Podsumowując, przeprowadzone badania pozwoliły na oszacowanie cen najmu oraz prezentację ich rozkładu. Pozwoliły również na zdefiniowanie atrybutów, jakimi cechują się zasoby mieszkaniowe używane na prywatnym rynku najmu jednego dnia.

LITERATURA

1. Aczel D.A., *Complete Business Statistics*, Richard D. Irwin, Boston 1989.
2. Botsman R., Rogers R., *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*, Harper Collins, New York 2010.
3. Dyal-Chand L., *Regulating Sharing: The Sharing Economy as an Alternative Capitalist System*, *Tulane Law Review* 2015, Vol. 90, No. 2.
4. Fang B., Ye Q., Law R., *Effect of sharing economy on tourism industry employment*, "Annals of Tourism Research" 2016, Vol. 57.
5. Freedman D., Pisani R., Purves R., *Statistics*, W.W. Norton&Company, New York 1980.
6. Gansky L., *The Mesh: Why the Future of Business Is Sharing*, Penguin Books, New York 2010.

7. Guttentag D.A., Smith S., *Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations*, "International Journal of Hospitality Management" 2017, Vol. 64, July.
8. Habibi M.R., Davidson A., Laroche M., *What managers should know about the sharing economy*, "Business Horizons" 2017, Vol. 60, Issue 1, January–February.
9. Jaros B., *Bariery i pozytywne tendencje w rozwoju zrównoważonej konsumpcji w Polsce*, „Ekonomia i Środowisko” 2016, 2(57).
10. Kathana W., Matzlerb K., Veidera V., *The sharing economy: Your business model's friend or foe?*, "Business Horizons" 2016, Vol. 59, Issue 6, November–December.
11. Liang S., Schuckert M., Law B., Chen Ch., *Be a "Superhost": The importance of badge systems for peer-to-peer rental accommodations*, "Tourism Management" 2017, Vol. 60.
12. Mróz B., *Odwrót od konsumpcjonizmu? Nowe tendencje w zrachowaniach współczesnych konsumentów*, „Marketing i Rynek” 2015, nr 8.
13. Ryther-Francom S., *The Sharing Economy: Peer-to-peer Commerce is Shaking up Traditional Business Models*, Utah Business, December 2015.
14. Wang D., Nicolau J.L., *Price determinants of sharing economy based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb.com*, "International Journal of Hospitality Management" 2017, Vol. 62.
15. Wardak P., Zalega T., *Konsumpcja kolaboratywna jako nowy trend konsumpcyjny*, Studia i Materiały, nr 1(16), Wydawnictwo Wydziału Zarządzania UW, Warszawa 2013.

NETOGRAFIA

1. Castro S., *The new economic model: Collaborative Consumption and the Sharing Economy*, <http://www.text100.com/hypertext/2013/06/sharingeconomy/> (dostęp: 3.05.2017 r.).

CHOSEN ASPECTS OF ONE-DAY RENTAL MARKET IN WIELKOPOLSKA (GREATER POLAND)

New technologies, widespread use of IT by society, as well as the occurrence of economic crises have attributed to the formation of a new paradigm in economics, whose idea is shared management of accommodation resources. The collaborative character of activity in the market has had a considerable influence on the form and principles of providing hotel services, since it has created a new community within it: one that – owing to application of peer-to-peer technology – render services of paid rental of private housing resources and pose a competition to hotel services provided in the traditional way. Defining the rental market in Wielkopolska Region consisted in examining the potential of this type of rental in the case of four cities with county rights, which are located in Wielkopolskie Province, namely: Poznań, Kalisz, Konin and Leszno. The conclusion drawn at this stage of the research is the acknowledgement that the sole representative of the one-day housing rental market in Wielkopolskie Province is the City of Poznań. This statement was founded on the criterion of representativeness of the number of offers in the individual examined cities, which was taken into consideration. On the other hand, the parametrization process of selected aspects of the one-day housing rental market consisted in examination of the formation of rental prices

and their distributions. Moreover, the research allowed determining the attributes which characterize the resources of one-day rented housing in the private market.

Keywords: real estate market, one day rental market, sharing economy.

DOI: 10.7862/rz.2018.mmr.32

Tekst złożono do redakcji: maj 2018 r.

Tekst przyjęto do druku: wrzesień 2018 r.