



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

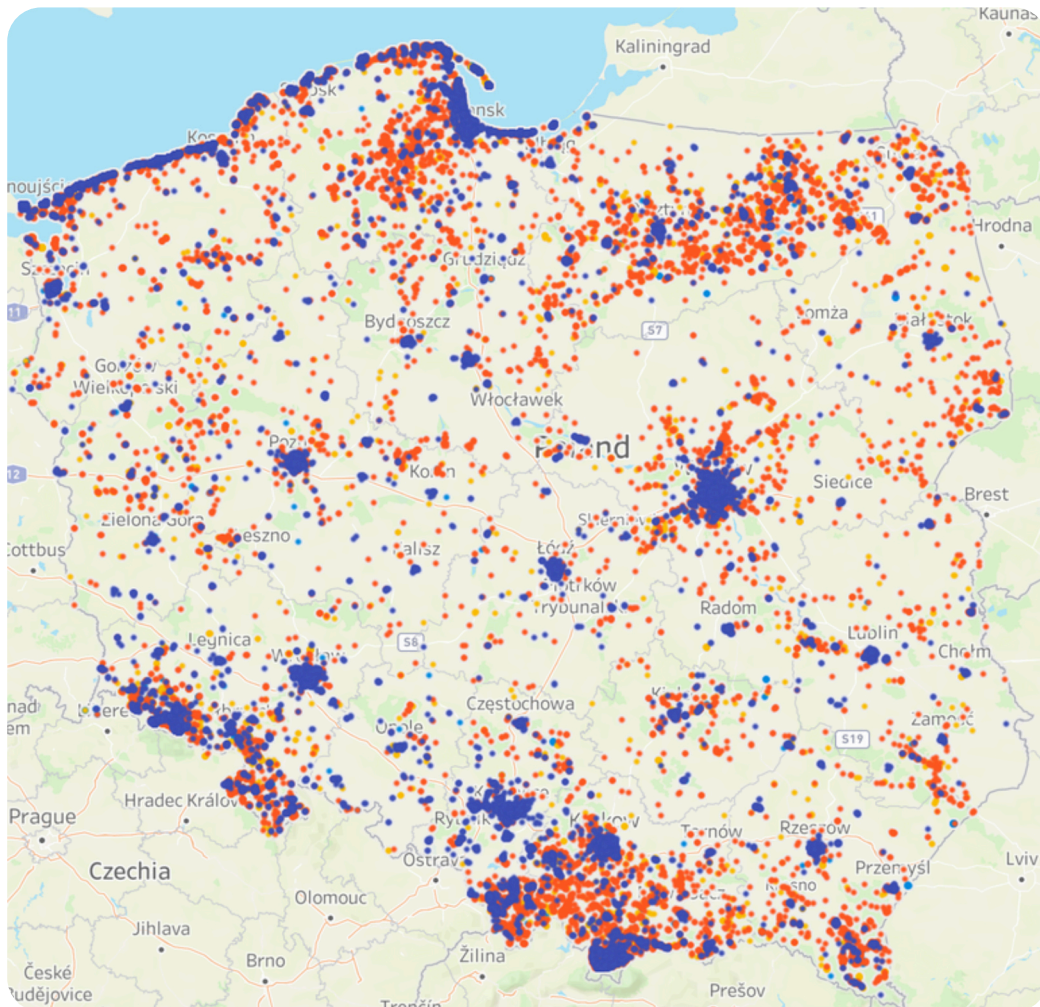
BADANIA RYNKU

Created for PSWK
by: Sebastiaan Candaele, KS Ingresos
MAY 2024



Łączna liczba
aktywnych ofert 2024

79 110



Rodzaj Nieruchomości	Aktywne Oferty
Apartmenty	59 834
Dom / Villa	15 768
B&B	1000
Unikalne oferty *	2 507

* Unikalne oferty to domy, które są klasyfikowane w ponad 60 różnych kategoriach na Airbnb w oparciu o styl, lokalizację lub bliskość różnych aktywności. Goście szukający zakwaterowania mogą przeglądać kategorie takie jak Domki Nad jeziorem czy Parki narodowe.

Prywatni Gospodarze

Zarządzane Profesjonalnie

48 099 listings

31 011 listings

60.8%

39.2%

Łączna liczba aktywnych ofert 2024

55 790

Rodzaj Nieruchomości Aktywne Oferty

Apartamenty	35 761	* Inne to m.in:	
Domy Wakacyjne	12 784	• Pensjonaty Agroturystyka	1215
B&B	1 464	• Domki górskie Domki	1 169
Inne*	5 781	• letniskowe Ośrodki	1 055
		• wycieczkowe	842
		• Luksusowe namioty	342
		•	111

Łączna liczba ofert na Booking w Polsce wynosi 57 328, z czego 1538 to hotele.

Łączna liczba wynajmów wakacyjnych na Booking wynosi 55 790. Około 85%z tych obiektów jest również dostępnych na Airbnb.

Łączna liczba ofert na Airbnb wynosi 79 110.

Łączna liczba ofert na Booking wynosi 55 790, z czego 8 370 nie jest dostępnych na Airbnb.

Szacunkowa łączna liczba obiektów wynajmów wakacyjnych w Polsce wynosi 87,480.

Polska

Condo - Aparthotels

W Polsce nie istnieje oficjalny rejestr rządowy, który klasyfikuje lub liczy "aparthotele" czy "condohotele" jako odrębne kategorie obiektów turystycznych. Ponieważ te terminy nie są prawnie uznanymi kategoriami, instytucje takie jak Główny Urząd Statystyczny (GUS) czy Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie publikują konkretnych statystyk na ich temat.

W związku z tym nie jest możliwe podanie oficjalnie uznanej liczby aparthoteli czy condohoteli w Polsce. Dostępne dane pochodzą z własnych badań rynkowych i stanowią najbardziej zbliżone oszacowanie.

Łącznie

3 120 obiektów

Z dodatkowymi 600 jednostkami typu condo, które są w fazie planowania lub budowy na terenie całego kraju, przewidzianymi na lata 2024-2025.

Condo- & Aparthotels

Number of condo- & aparthotels in Poland, largest six cities

Warszawa	1,158
Gdańsk	645
Kraków	419
Wrocław	244
Łódź	161
Lublin	151

Chart: KS Ingresos • Source: KS Ingresos

Regiony Polski

City/Region	Avg. Monthly Listings	% Professionally Managed	% Individually Managed
Warsaw	10,542	47.8%	52.2%
Kraków	7,825	38.8%	61.2%
Gdansk	6,750	53.4%	46.6%
Wroclaw	3,412	41.1%	58.9%
Kolobrzesci	2,329	54.1%	45.9%
Zakopane	2,096	35.5%	64.5%
Poznan	1,731	32.3%	67.7%
Jeleniogorski	1,662	53.0%	47.0%
Gdynia	1,601	28.7%	71.3%
Swinoujscie	1,519	62.3%	37.7%
Katowice	1,455	17.4%	82.6%
Sopot	1,299	54.6%	45.4%
Kamienski	1,291	47.0%	53.0%
Łódź	1,221	41.7%	58.3%
Gryficki	1,039	42.1%	57.9%
Koszalinski	869	39.8%	60.2%
Nowotarski	784	3.8%	96.2%
Klodzki	711	22.3%	77.7%
Szczecin	674	13.0%	87.0%
Slawieski	653	42.5%	57.5%
Torun	632	32.1%	67.9%
Slupski	607	30.3%	69.7%
Cieszynski	544	30.5%	69.5%
Lublin	445	14.5%	85.5%
Wladyslawowo	424	46.7%	53.3%
Gizycki	402	16.6%	83.4%
Wejherowski	386	19.2%	80.8%
Nowosadecki	376	36.5%	63.5%
Kartuski	326	17.6%	82.4%
Olshzynski	300	16.6%	83.4%
Mragowski	284	6.3%	93.7%
Bialystok	280	34.5%	65.5%
Jelenia Gora	274	24.0%	76.0%
Zywiecki	273	8.5%	91.5%
Szczyrk	271	45.3%	54.7%
Olshzyn	270	14.0%	86.0%
Lubanski	262	38.8%	61.2%
Leborski	257	14.0%	86.0%
Oswiecimski	242	12.9%	87.1%
Bydgoszcz	229	0.9%	99.1%
Jastarnia	226	58.3%	41.7%
Rzeszów	218	19.3%	80.7%
Leski	200	7.9%	92.1%
Ostrodzki	188	14.1%	85.9%
Gliwice	185	24.8%	75.2%
Bieszczadzki	178	0.5%	99.5%
Bielsko-Biala	172	1.3%	98.7%
Jastrzebia Gora	171	62.6%	37.4%
Szczycienski	165	13.9%	86.1%
Krakowski	162	6.4%	93.6%
Koscierski	160	5.5%	94.5%
Augustowski	155	1.0%	99.0%
Elcki	153	3.3%	96.7%
Hajnowski	148	1.0%	99.0%
Wadowicki	146	4.1%	95.9%
Kielce	141	8.4%	91.6%
Policki	134	37.0%	63.0%
Limanowski	134	3.4%	96.6%
Bytowski	124	14.0%	86.0%
Piski	123	8.2%	91.8%
Kielecki	122	11.5%	88.5%
Gdanski	121	19.4%	80.6%
Częstochowa	120	0.0%	100.0%
Wegorzewski	117	17.8%	82.2%
Ilawski	112	27.3%	72.7%
Suski	109	2.5%	97.5%
Zielona Góra	105	8.5%	91.5%
Pulawski	105	1.6%	98.4%
Pruszkowski	104	11.9%	88.1%
Lwowiecki	103	4.7%	95.3%

Uwzględniliśmy wszystkie miasta i/lub regiony z ponad 100 aktywnymi ofertami. W przypadku zarządzanych profesjonalnie zauważyliśmy y:

Najwyższe wartości:

- Warszawa: Ma największą liczbę ofert, wynoszącą 10 542, z czego 47,8% jest zarządzanych przez operatorów.
- Gdańsk: Na drugim miejscu z 6 750 ofertami i wyższym procentem zarządzanych profesjonalnie 53,4%.
- Kolobrzesci: 2 329 ofert i procent zarządzanych przez operatorów wynoszący 54,1%, wskazując na wysoką względną proporcję.
- Poznań: 1 731 ofert i procent zarządzanych wynoszący 32,3%.

Znaczące procenty:

- Jastarnia: Ma najwyższy procent zarządzanych profesjonalnie nieruchomości - 58,3%, ale mniejszą liczbę ofert - 226.
- Kolobrzesci: 54,1%, pokazując kolejny wysoki względny procent profesjonalizacji przy aż 2 329 ofertach
- Gdańsk: 53,4%, wskazując na znaczącą część w odniesieniu do liczby ofert

Niższe wartości:

- Częstochowa: 120 ofert i 0,0%, jedyne miasto z zerowym procentem zarządzanych profesjonalnie
- Bielsko-Biała: 172 oferty i bardzo niski procent - 1,3%.
- Leski: 200 ofert i 7,9% u operatorów
- Nowotarski: 784 oferty i tylko 3,8% zarządzanych profesjonalnie

Umiarkowane wartości:

- Katowice: 1,455ofert i 17,4% u operatorów Gdynia: 1,601ofert i 28,7%
- Toruń: 632 oferty i 32,1% zarządzanych profesjonalnie

Wnioski:

- Warszawa, Gdańsk, Kolobrzeg i Poznań wykazują zarówno dużą liczbę ofert, jak i stosunkowo wysokie procenty profesjonalnie zarządzanych ofert, co wskazuje, że te obszary są znaczące w obu aspektach.

- Jastarnia wyróżnia się najwyższym procentem zarządzanych nieruchomości, mimo mniejszej liczby ofert, co sugeruje wysokie zagęszczenie zarządzanych ofert w mniejszym rynku.

- Częstochowa i Bielsko-Biała pokazują znikome procenty, zarządzane profesjonalnie nieruchomości są niemal nieobecne lub minimalne w tych obszarach, mimo pewnych liczb bezwzględnych.

- Kilka miast, takich jak Katowice, Gdynia i Toruń, ma umiarkowane liczby i procenty, co odzwierciedla zrównoważony rozkład.

Source: Combined data AirDNA and Wheelhouse, May 2024, Airbnb

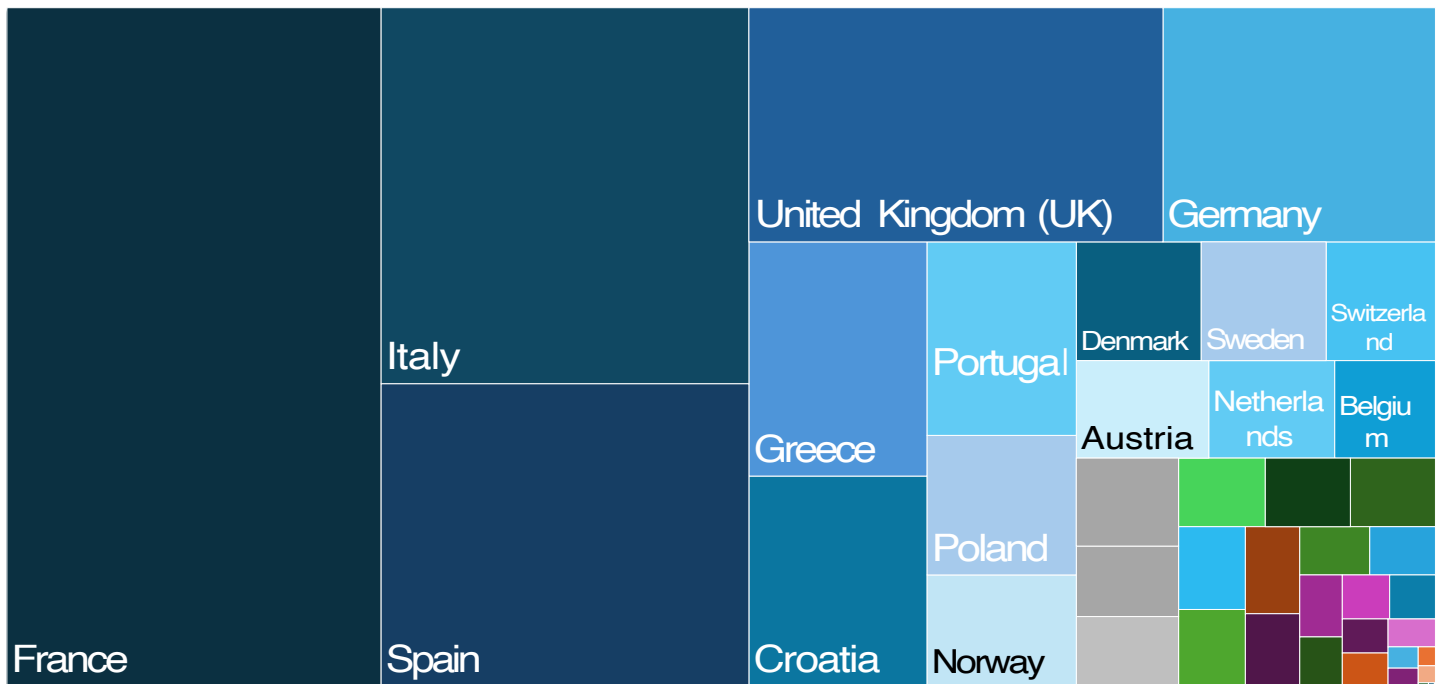
Łączna liczba aktywnych ofert w 2024 roku

3 438 424



Aby uzyskać kompleksowy przegląd europejskiego rynku tzw. wynajmu krótkoterminowego, oferty są wliczone, jeśli były aktywne przez co najmniej 90 dni w ciągu ostatnich 12 miesięcy. Ustalenie wyższego progu aktywnych dni ograniczyłoby zestaw danych, zmniejszając jego reprezentatywność i dokładność.

Wśród krajów europejskich Francja wyróżnia się szczególnie dużym wpływem sezonowości. Sezonowe wahania mają istotne znaczenie, zwłaszcza w regionach zależnych od turystyki rekreacyjnej, takich jak Dordogne. Podkreśla to unikalną dynamikę francuskiego rynku tzw. wynajmu krótkoterminowego w porównaniu z innym i krajami europejskim i, gdzie sezonowość odgrywa mniej znaczącą rolę.



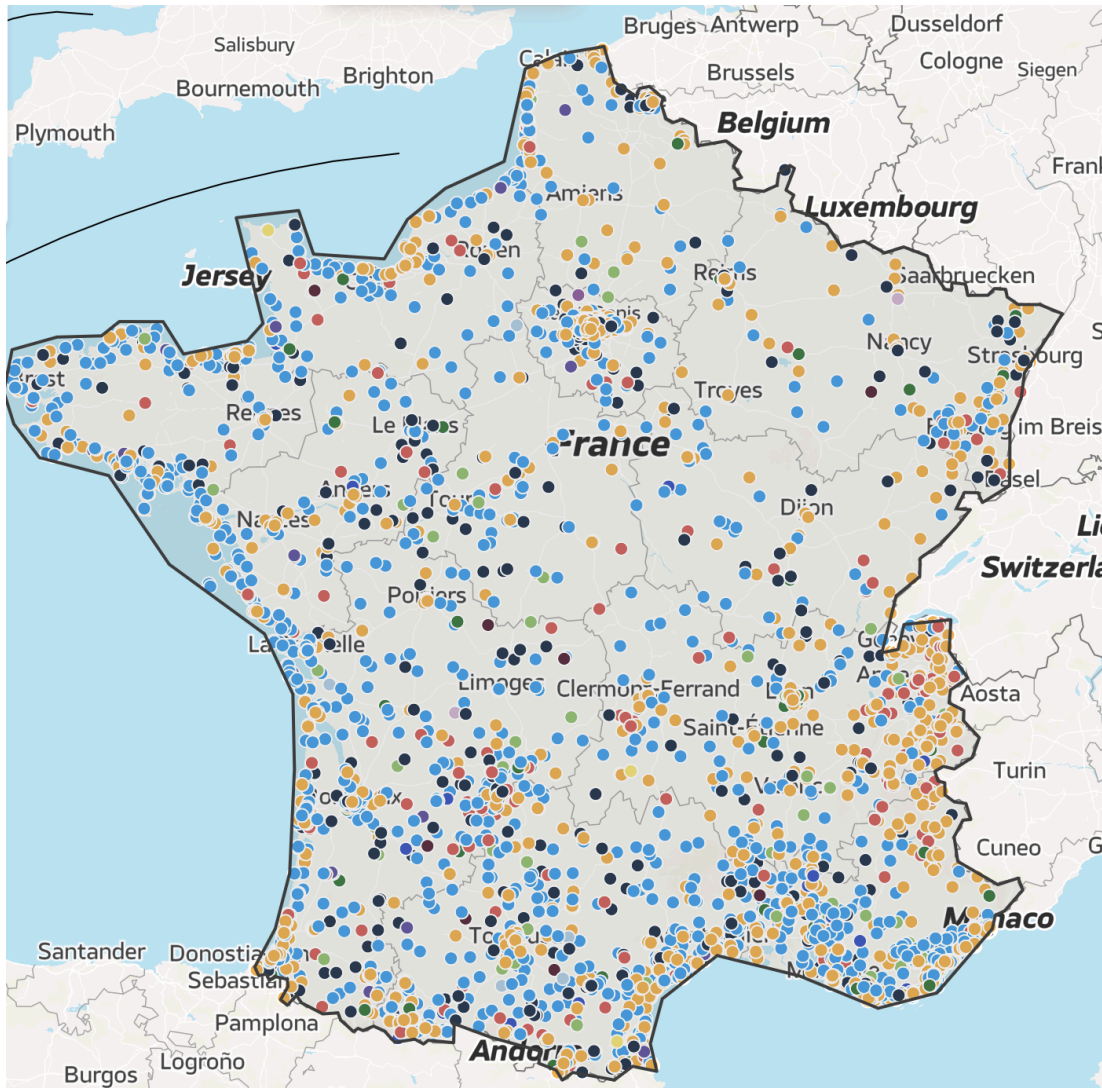
1	Francja	901,324
2	Włochy	490,671
3	Hiszpania	394,639
4	Zjednoczone Królestwo	344,024
5	Niemcy	226,611
6	Grecja	147,813
7	Chorwacja	132,666
8	Portugalia	102,322
9	Polska	73,706
10	Norwegia	58,881
11	Dania	52,600
12	Szwecja	52,508
13	Szwajcaria	45,977
14	Austria	45,886
15	Holandia	43,730
16	Belgia	34,819
17	Rumunia	31,786
18	Albania	25,715
19	Irlandia	25,182
20	Czarnogóra	21,039
21	Czechy	20,705

22	Finlandia	20,699
23	Węgry	19,632
24	Bułgaria	18,249
25	Cypr	16,684
26	Serbia	13,869
27	Malta	11,939
28	Słowenia	11,124
29	Bośnia i Hercegowina	9,452
30	Słowacja	7,457
31	Islandia	7,413
32	Litwa	7,119
33	Estonia	5,581
34	Łotwa	5,366
35	Macedonia Północna	4,687
36	Moldawia	2,250
37	Luksemburg	1,909
38	Andora	1,138
39	Monako	1,061
40	Liechtenstein	114
41	San Marino	68
42	Białoruś	9

Liczba ofert na kraj z co najmniej 90-dniową dostępnością w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy.

Łączna liczba aktywnych ofert w 2024 roku.

901 324



We Francji przepisy dotyczące wynajmu krótkoterminowego zostały opracowane w celu zrównoważenia potrzeb właścicieli nieruchomości z obawami dotyczącymi dostępności mieszkań. Zasady różnią się w zależności od tego, czy nieruchomość jest klasyfikowana jako główne, czy drugorzędne miejsce zamieszkania.

Główne Miejsca Zamieszkania

- Właściciele domów mogą wynajmować swoje główne miejsce zamieszkania na maks ymalnie 120 dni w roku.
- To ograniczenie ma na celu zapewnienie, że nieruchomości mieszkalne nie są nadmiernie wykorzystywane do wynajmu krótkoterminowego.

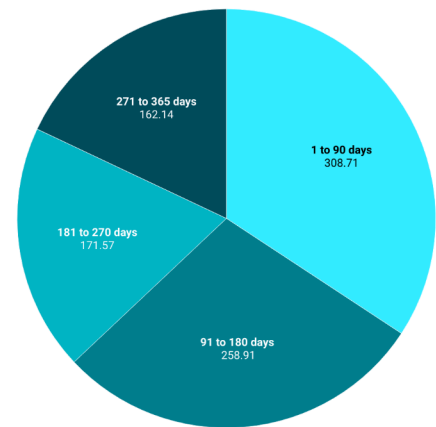
Drugorzędne Miejsca Zamieszkania

- Nie ma krajowego limitu liczby dni, przez które drugorzędne miejsca zamieszkania mogą być wynajmowane krótkoterminowo.
- Jednak władze lokalne w większości gmin wprowadzają surowsze zasady i ograniczyły limit wynajmu do 90 dni w roku, aby sprostać lokalnym problemom mieszkaniowym.

Listing's Availability - France

1 to 90 days 91 to 180 days 181 to 270 days 271 to 365 days

Dostępność	Liczba
1 do 90 dni	308.705
91 do 180 dni	258.913
181 do 270 dni	171.571
271 do 365 dni	162.135



We Francji, spośród 901 324 wszystkich ofert, jedynie 333 706 jest dostępnych przez ponad sześć miesięcy w roku. Oznacza to, że tylko te 333 706 oferty można wiarygodnie uznać za rzeczywiste wynajmy krótkoterminowe, co uwiadcza znaczną różnicę między całkowitą liczbą ofert a tymi, które są konsekwentnie dostępne w celach wynajmu krótkoterminowego.

Wynajmy krótkoterminowe we Francji są mocno ograniczone przez surowe regulacje oraz wyraźną sezonowość, co skutkuje ograniczoną dostępnością w ciągu roku.

Skorygowana liczba aktywnych ofert w 2024 roku

Rodzaj Nieruchomości	Aktywne Oferty
Apartmenty	198 357
Dom / Villa	125 824
B&B	312
Unikalne oferty	9 213

333 706

Profesjonalnie zarządzane

23 835 listings

7.14%

Indywidualni Gospodarze

309 871 listings

92.86%

Łączna liczba
aktywnych ofert 2024

60 313



Rodzaj Nieruchomości	Aktywne Oferty
Apartamenty	20 044
Dom / Villa	33 071
B&B	1 903
Unikalne oferty *	5 295

Zarządzane Profesjonalnie

12 657 listings

20.9%

Indywidualni Gospodarze

47 656 listings

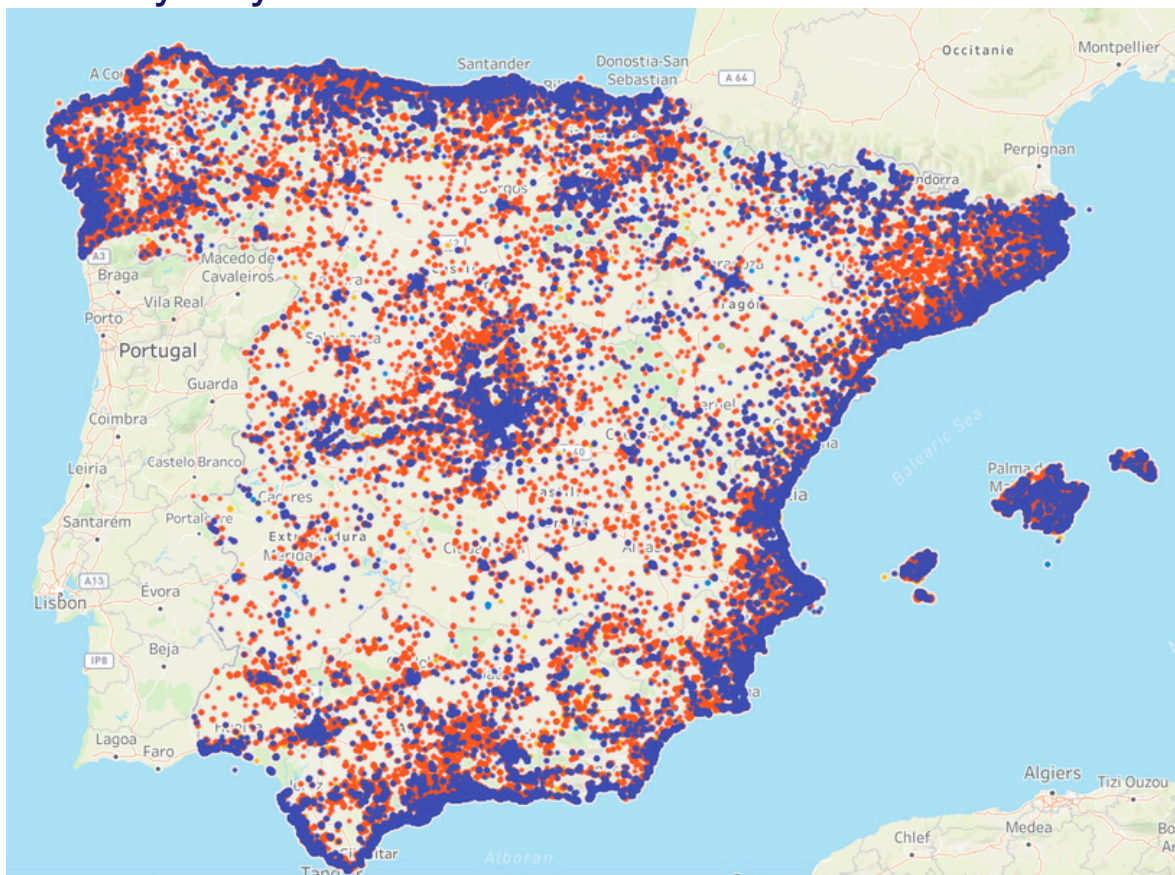
79.1%

Hiszpania

Łączna liczba
aktywnych ofert 2024

Airbnb

468 219



Rodzaj Nieruchomości	Aktywne Oferty
Apartmenty	303 296
Dom / Villa	154 786
B&B	3 793
Unikalne oferty *	6 343

Zarządzane Profesjonalnie

75 453 listings

16.1%

Indywidualni Gospodarze

392 766 listings

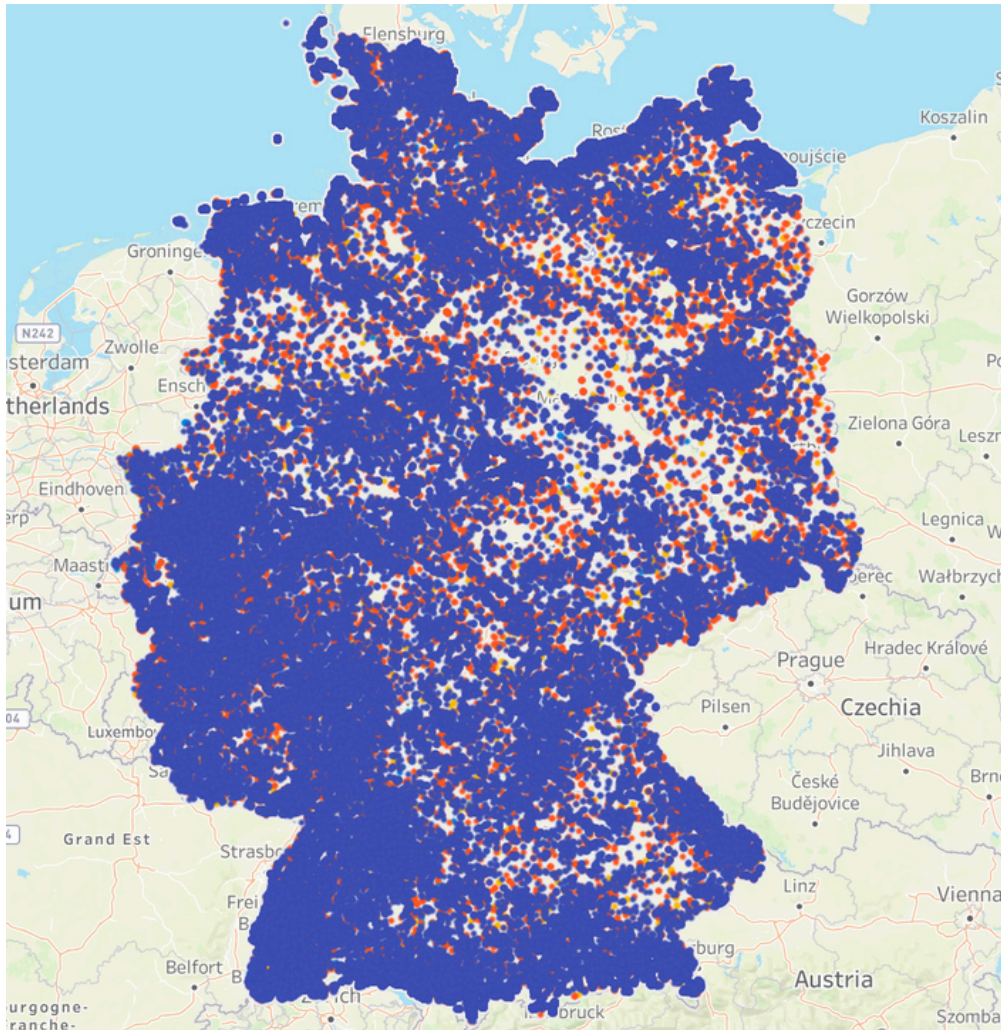
83.9%

Niemcy

Łączna liczba
aktywnych ofert 2024

Airbnb

335 047



Rodzaj Nieruchomości	Aktywne Oferty
Apartamenty	257 663
Dom / Villa	69 191
B&B	2 272
Unikalne oferty *	5 921

Zarządzane Profesjonalnie

81 979 listings

24.5%

Indywidualni Gospodarze

253 068 listings

75.5%

Restrukcyjne Miasta

Amsterdam

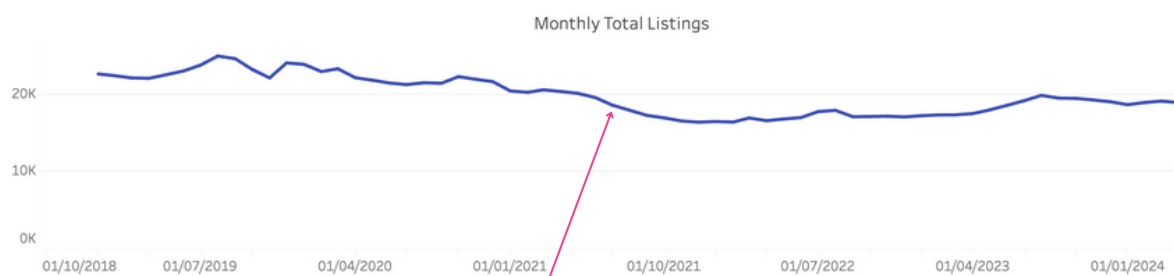
Łączna liczba aktywnych ofert: 9 659



Wchodzą w życie surowsze ograniczenia i regulacje.

Barcelona

Łączna liczba aktywnych ofert: 19 482



W sierpniu 2021 roku Barcelona wprowadza surowsze przepisy.

Restrukcyjne Miasta

Paryż

Łączna liczba aktywnych ofert: 95 461



Wchodzą w życie bardziej rygorystyczne ograniczenia i regulacje.

Igrzyska Olimpijskie 2024, Airbnb jest oficjalnym sponsorem.

W ramach przygotowań do Igrzysk Olimpijskich 2024 Paryż przyznał zwolnienia z przepisów dotyczących wynajmu krótkoterminowego na Airbnb, umożliwiając gospodarzom większą elastyczność w przyjmowaniu napływu gości podczas wydarzenia. Doprowadziło to do wzrostu liczby dostępnych ofert na platformie, zapewniając wystarczającą liczbę miejsc noclegowych na przewidywany wysoki popyt.

Jednakże ten wzrost aktywności wykraczał poza samo wydarzenie. W miesiącach poprzedzających i następujących po Igrzyskach wiele ofert pozostało aktywnych na Airbnb. Ta przedłużona aktywność podkreśla trwały wpływ takich zwolnień, mając znaczenie zarówno dla dostępności lokalnych mieszkań, jak i rynku wynajmu krótkoterminowego w Paryżu. Efekt fali w ynikający z tej regulacyjnej elastyczności może kształtować przyszłe decyzje polityczne w zmieniającym się podejściu miasta do wynajmów krótkoterminowych.

Berlin

Łączna liczba aktywnych ofert: 13 759



W Berlinie wchodzą w życie bardziej rygorystyczne ograniczenia i regulacje.

Wiedeń

Łączna liczba aktywnych ofert: 15 448



Nie obowiązują ścisłe regulacje dotyczące wynajmu krótkoterminowego.

Madryt

Łączna liczba aktywnych ofert: 24 871



Nie obowiązują ścisłe regulacje dotyczące wynajmu krótkoterminowego.

Źródła

W naszej analizie korzystamy z danych z kilku renomowanych źródeł aby zapewnić kompleksowe dokładne zrozumienie rynku wynajmu krótkoterminowego.

- Wheelhouse
- Pricelabs
- STR
- Oxford Economics
- KeyData AirDNA
- AllTheRooms

Każdy z tych dostawców wnosi unikalne i wartościowe spostrzeżenia, które razem oferują wszechstronną perspektywę na dynamikę rynku.

Przetwarzanie i analiza danych

Po zebraniu dane z tych źródeł przechodzą rygorystyczne oczyszczanie i przetwarzanie, aby zapewnić ich dokładność i wiarygodność. Zaawansowane algorytmy i techniki uczenia maszynowego są wykorzystywane do analizy danych, dostarczając praktycznych spostrzeżeń na temat trendów rynkowych, wskaźników wydajności i prognoz popytu. Kluczowe analizowane metryki obejmują:

- Wskaźniki obłożenia: Obliczenia obłożenia nieruchomości z podziałem na lokalizację, typ nieruchomości i sezon.
- Metryki przychodów: Szczegółowe spostrzeżenia na temat potencjalnych przychodów, średnich stawek dziennych i ogólnej rentowności.
- Popyt rynkowy: Analiza wzorców rezerwacji i preferencji gości w celu prognozowania przyszłego popytu i identyfikacji nowych trendów.

Zastosowania danych rynkowych

Przetworzone dane są nieocenione dla różnych interesariuszy rynku wynajmu krótkoterminowego.

Wykorzystując dane z Wheelhouse, PriceLabs, STR, Oxford Economics, KeyData, AirDNA i AllTheRooms, interesariusze mogą podejmować świadome decyzje, usprawniać swoje strategie operacyjne i ostatecznie zwiększać rentowność na rynku wynajmu krótkoterminowego.



Metodologia

Przegląd

KS Ingresos współpracował z trzema niezależnymi dostawcami danych (AirDNA, Wheelhouse i Pricelabs), aby opracować zestaw modeli i analiz do dokładnego śledzenia i prognozowania wyników wynajmu krótkoterminowego. Solidne równania zostały oszacowane ekonometrycznie, które ściśle śledzić przeszłe ruchy w wynikach wynajmu krótkoterminowego mierzone danymi AirDNA, Pricelabs i Wheelhouse.

Prognozy ekonomiczne są wzbogacone o specyficzne informacje, aby określić dodatkowy wpływ na podaż i popyt wynajmu krótkoterminowego w przypadku jakichkolwiek wydarzeń organizowanych na tym rynku.

Szczegółowe obliczenia są przeprowadzane przy użyciu szacowanych relacji dla podaży, popytu i ADR. Obłożenie, przychody i RevPAL są obliczane jako tożsamości: Obłożenie = Popyt / Podaż; Przychody = Popyt * ADR; RevPAL = Przychody / Podaż

Dane od dostawców pochodzą z publicznie dostępnych stron internetowych i stron. Dla ofert, przykłady zebranych danych obejmują przyszłe ceny, przyszłe dostępne daty oraz informacje o ofercie, takie jak liczba sypialni i udogodnienia. Wszystkie zebrane dane można znaleźć, odwiedzając publiczną stronę Airbnb/ VRBO dla danej oferty i sprawdzając ich kalendarz oraz podane informacje o ofercie. Rejestrowane są zmiany w kalendarzu, takie jak - które daty stały się niedostępne lub ponownie dostępne, oraz jak zmieniły się ceny, tworząc historię dla każdej oferty. Proces ten jest obecnie stosowany do wszystkich ofert pojawiających się na Airbnb/ VRBO. Wykorzystanie zebranych danych umożliwia dostarczanie Market Dashboards dla dowolnej lokalizacji na świecie.

Podaż

Dostępne oferty są ważnym wskaźnikiem do śledzenia przy analizie podaży rynkowej. Dostępna oferta to: obiekt krótkoterminowego wynajmu (STR), który był dostępny do rezerwacji lub otrzymał rezerwację na co najmniej 1 dzień w poprzednim miesiącu. Jeśli obiekt całkowicie zablokował swój kalendarz w trakcie miesiąca raportowania, ale nadal jest aktywny na OTA, nie uznajemy oferty za naprawdę aktywną, ponieważ nie było możliwe dokonanie rezerwacji w tym czasie.

Aktywne oferty reprezentują całkowitą liczbę ofert, które były dostępne na rynku w pewnym momencie w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy. Nasze badania raportują aktywne oferty.

Kontakt

KS Ingresos
Sebastian Candaele
ks@ksingresos.com