

Mariola Milewska

Wyższa Szkoła Turystyki i Hotelarstwa
Zakład Hotelarstwa
ul. Narutowicza 7/9
90-117 Łódź
tel. 633 93 70

PRZEMIANY STRUKTURALNE I WŁASNOŚCIOWE HOTELI W REGIONIE ŁÓDZKIM W LATACH 1985-2001

HOTELS IN THE ŁÓDŹ REGION: STRUCTURAL AND OWNERSHIP CHANGES 1985-2001

Zarys treści: W artykule zaprezentowano przemiany strukturalne i własnościowe hoteli w regionie łódzkim w latach 1985-2001. Problem rozpatrzono w aspektach zmian ilościowych, przemian jakościowych, ich rozmieszczenia przestrzennego oraz zmian w strukturze własności.

Abstract: The article presents the structural and ownership changes in hotels in the Łódź region between 1985 and 2001. The problem is analysed in both quantitative and qualitative aspects, as well as in the context of its spatial distribution and transformations in ownership structure.

Słowa kluczowe: obiekty hotelowe, kategoria hotelu, pokoje hotelowe, miejsce noclegowe, wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych, rozkład przestrzenny liczby hoteli, rozmieszczenie hoteli, koncentracja miejsc noclegowych, własność bazy hotelowej.

Key words: hotels, hotel categories, hotel rooms and beds, room take-up coefficient, spatial distribution of hotels, hotel location, accommodation concentration, accommodation ownership.

Jedną z pierwszych udokumentowanych wzmianek o obiekcie noclegowym w regionie łódzkim pochodzi z 1776 r. i dotyczy *austerium*¹ we wsi Dobra pod Strykowem. Największa liczba gospód zajazdowych w regionie wówczas znajdowała się w Piotrkowie Trybunalskim (BARANOWSKI 1979).

Pierwszy zajazd w Łodzi otwarto w 1853 r. przy ulicy Piotrkowskiej 3. Nosił on nazwę „Hotel Polski” i dysponował 30 pokojami z 60 łózkami oraz ogrodem dla powozów konnych. W końcu lat pięćdziesiątych XIX w. funkcjonowało w Łodzi już osiem zajazdów. Najbardziej znanym z nich był „Paradyż” przy Piotrkowskiej 175a. W latach następnych, wraz z rozwojem przemysłu, powstawały nowe obiekty noclegowe. I tak, w 1912 r. w Łodzi było już ponad 20 hoteli, m.in.: „Victoria” – Piotrkowska 57, „Grand” – Piotrkowska 72, „Bristol” – ulica Zawadzka (obecnie Próchnika), „International” – ulica Wschodnia, „Manteuffel” położony na rogu ulicy Zachodniej i Zawadzkiej, czy „Savoy” – najwyższy budynek w mieście położony przy ulicy Krótkiej 6 (obecnie Traugutta)

One of the earliest reports of a ‘hotel’ in the Łódź region is from 1776 and refers to an *austeria*¹ in the village of Dobra near Stryków. Most *gospody* (a kind of inn) in the region at that time were found in Piotrków Trybunalski (BARANOWSKI 1979).

The first *zajazd* (an early kind of hotel) in Łódź was opened in 1853 at 3 Piotrkowska Street and was the *Hotel Polski*. It had 30 rooms with 60 beds and a yard for coaches. In the late 1850’s eight such *zajazdy* were open with the most popular *Paradyż* at 175a Piotrkowska Street. In the following years of industrial development new lodging houses were built and in 1912 there were over 20 hotels e.g. the *Victoria* at 57 Piotrkowska Street, the *Grand* at 72 Piotrkowska Street, the *Bristol* in Zawadzka Street (now Próchnika), the *International* in Wschodnia Street, the *Manteuffel* on the corner of Zachodnia and Zawadzka Streets, or the *Savoy* – the

(STEFAŃSKI 2000, PAWLAK 2001, Akta m. Łodzi 1798–1939). Interesująca jest także ówczesna lokalizacja tych obiektów w mieście. Sześć mieściło się przy ulicy Piotrkowskiej (głównym trakcie miasta), cztery przy ważniejszych drogach wlotowych lub wylotowych z miasta, a pozostałe usytuowane były w najbliższej okolicy głównego traktu. Można zatem stwierdzić, że większość hoteli łódzkich zgrupowana była w ówczesnym centrum miasta. Podobną koncentrację bazy noclegowej miasta można zauważyć w 1990 r. (MATCZAK 1998). Kryzys po I wojnie światowej, załamanie się przemysłu lekkiego oraz II wojna światowa sprawiły, że hotelarstwo w całym regionie łódzkim wraz z samym miastem bardzo podupadło. Wiele obiektów noclegowych zamknięto ze względu na zły stan techniczny, małe wykorzystanie lub też oddano w użytkowanie inne niż hotelarskie. W okresie od 1945 r. do 1970 r. w regionie łódzkim również nie wybudowano ani jednego hotelu. Dopiero lata siedemdziesiąte to okres najbardziej intensywnego rozwoju hotelarstwa w regionie. Powstało wówczas wiele obiektów noclegowych, w tym hoteli. Nie zabezpieczały one jednak w dostatecznym stopniu potrzeb napływających do regionu gości, co potwierdzają badania prowadzone w Katedrze Geografii Miast i Turyzmu UŁ (BIENIEK 1994, MATCZAK 1994, 1998, WILUŚ 1995, WŁODARCZYK 1995) oraz raporty rynku hotelarskiego publikowane przez Instytut Turystyki we Wrocławiu (rok 1997, 2000).

Celem autorki pracy jest przedstawienie przemian zachodzących w strukturze i własności hoteli regionu łódzkiego w końcowych latach XX w. (1985–2001). Problem rozpatrzony zostanie w czterech płaszczyznach: I – zmian w liczbie hoteli, II – przemian jakościowych hoteli, III – przemian w przestrzennym rozmieszczeniu hoteli, IV – zmian w strukturze własności obiektów hotelowych. Ponadto podjęta zostanie próba określenia głównych tendencji rozwojowych tych przemian.

Badania prowadzone były na obszarze woj. łódzkiego utworzonego 1 stycznia 1999 r., przedmiotem zaś – przemiany w rozwoju bazy hotelowej.

Zakres czasowy pracy obejmuje lata od 1985 r. do 10 czerwca 2001 r.

Materiał źródłowy wykorzystywany w badaniach pochodzi z ogólnodostępnych materiałów statystycznych gromadzonych w Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym w Łodzi, ogólnopolskich publikacji Głównego Urzędu Statystycznego

tallest building in the city – at 6 Krótka Street (presently Traugutta) (STEFAŃSKI 2000, PAWLAK 2001, the City of Łódź Archives, 1798–1939). It is interesting how they were distributed with six on Piotrkowska Street (the main street), four on the main roads leading into or out of the city and the remaining very close to the main street. It can be concluded that most were clustered in the city centre. There was a similar concentration in 1990 (MATCZAK 1998).

The crisis which followed World War I, the decline of light industry and World War II itself led to a downturn of the hotel business in the whole the Łódź region and the city itself. Numerous hotels were closed due to their bad state, lack of use, or they were became used for other purposes. Between 1945 and 1970 no new hotels were built. The 1970's brought a dynamic development in the hotel business with many new hotels being built. However, they did not meet the demand as shown by research conducted at the University of Łódź Department of Urban and Tourism Studies (BIENIEK 1994, MATCZAK 1994, WILUŚ 1995 AND WŁODARCZYK 1995), and by reports on the hotel market published by the Institute of Tourism in Wrocław (1997 and 2000).

The purpose of this paper is to present the structural and ownership changes in the hotels in the Łódź region at the end of the 20th C (1989–2001). The issue is discussed according to: I – quantitative changes, II – qualitative changes, III – changes in spatial distribution and IV – changes in ownership structure. The author also attempts to establish the main development trends. The research was conducted in the Łódź Województwo (the new borders from 1st January 1999) into the changes in the hotel infrastructure. The study covers the period between 1985 and June 10th 2001.

The source materials used in the research were provided by the Województwo Statistical Office (*Wojewódzki Urząd Statystyczny*) in Łódź and the main Statistical Office (*Główny Urząd Statystyczny*) in Warsaw ("Tourism and Recrea-

w Warszawie („Turystyka i Wypoczynek”, „Turystyka”). Urzędowe materiały zostały uzupełnione i poszerzone o kwerendę na badanym terenie, jaką dokonali w latach 1992–2001 słuchacze PZSGHiT² podczas ćwiczeń terenowych. Ponadto wykorzystano materiał źródłowy pochodzący z własnych badań terenowych przeprowadzonych przez autorkę. Prywatyzacja, wolny rynek i będąca jego efektem konkurencja, a także ustawa o ochronie danych, utrudnia przeprowadzanie kwerendy i obniża jej wartość jako metody pozyskiwania wiarygodnych materiałów źródłowych.

1. WIELKOŚĆ I CHARAKTER BAZY HOTELOWEJ

Analizując dynamikę rozwoju bazy hotelowej w Polsce i woj. łódzkim od połowy lat osiemdziesiątych do połowy 2001 r. zauważyć można wyraźnie zarysowujące się tendencje. Pierwsza z nich to systematyczny wzrost liczby obiektów. Liczba hoteli w Polsce w 2001 r., w stosunku do roku 1984 podwaja się, natomiast w regionie łódzkim wskaźnik dynamiki wzrostu wynosi 2,78, czyli jest zdecydowanie większy niż średnia krajowa.

Początkowe opóźnienie regionu w rozwoju hotelarstwa (przyrost liczby hoteli do 1995 r. był niższy niż średnio w Polsce) związane jest z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej, upadkiem wielu przedsiębiorstw, zmianami w wykorzystaniu wielu obiektów, zmianą właściciela lub gestora. Późniejszy wzrost, po 1995 r. (powyżej średniej krajowej), jest odbiciem korzystnych zmian gospodarczych i politycznych, jakie zachodzą w kraju.

W rozważaniach tych należy uwzględnić również fakt, że od 1992 r. nie przeprowadzano w Polsce kategoryzacji hoteli. Nowo wybudowane obiekty, funkcjonujące do 1999 r., działały jedynie na podstawie ustawy o działalności gospodarczej. Dlatego też niektóre hotele nie spełniały wszystkich minimalnych wymagań wg obowiązującego rozporządzenia z 1985 r., wydanego przez Przewodniczącego Głównego Komitetu Turystyki, w sprawie rodzajów i kategorii zakładów hotelarskich, obozowisk i domów turystycznych („Monitor Polski”, nr 25, poz. 193). Liczba hoteli funkcjonujących w województwie do 10 czerwca 2001 r. w stosunku do r. 1999 zmniejszyła się o dziewięć (tab. I). Nie jest to jednak spadek rzeczywisty, lecz wynikający z braku spełnienia wy-

tion”, and “Tourism: Statistics”). Official materials were supplemented by a survey as part of field study by the students of the Private School of Catering, Hotel Management and Tourism in Łódź (*Prywatny Zespół Szkół Gastronomii, Hotelarstwa i Turystyki*) over the period of 1992–2001. The author also used her own materials collected during field research. Privatisation, the free market economy and competition, as well as a data protection act, made it difficult to undertake a survey which would be a fully reliable source of material.

1. THE SIZE AND CHARACTER OF THE HOTEL INFRASTRUCTURE

While analysing the dynamics of the development of the hotel infrastructure in both Poland and the Łódź region between the mid-1980s and mid-2001, clear trends can be observed. The first is a gradual increase in the number of hotels. Compared to 1984, the number in Poland had doubled by 2001, while in the Łódź region the coefficient of growth is 2.78, which means that it is considerably higher than the mean value for the whole country. The initially slow development of the hotel business (the increase in the number of hotels before 1995 was less than that in the whole country) was directly linked to the worsening economic situation, the downturn of many enterprises, changes in the way usage of hotels, and changes in their owners. The later increase, after 1995 (above average for Poland), reflects positive economic and political changes taking place in the country.

It should also be noted that since 1992 hotels in Poland have not been categorised. New hotels built before 1999 functioned solely on the basis of regulations governing general economic activity. Therefore hotels not meeting all the regulations issued in 1985 of the Tourism Committee (*Główny Komitet Turystyki*) covering the types and categories of hotels, campsites and tourist houses

Tabela 1. Liczba hoteli, pokoi i miejsc noclegowych w Polsce i regionie łódzkim w latach 1985–2001 (10 czerwca)

Wyszczególnienie		Rok											
		1985	1987	1990	1991	1992	1993	1995	1996	1997	1998	1999	2001
Woj. łódzkie (do 1998)	liczba hoteli	7	8	9	9	10	15	13	19	23	25	–	–
	liczba pokoi	1 080	1 109	1 104	1 081	1 084	1 085	1 150	1 303	1 315	1 466		
	liczba m.n.	1 756	1 843	1 863	1 773	1 800	2 095	1 931	2 276	2 279	2 501		
Woj. piotrkowskie	liczba hoteli	3	3	6	6	7	5	9	13	12	13		
	liczba pokoi	66	66	235	205	262	207	336	386	388	395		
	liczba m.n.	135	136	235	348	455	408	623	730	716	725		
Woj. sieradzkie	liczba hoteli	6	7	9	9	9	8	4	3	6	6		
	liczba pokoi	100	136	157	147	122	100	68	43	100	99		
	liczba m.n.	236	305	347	331	271	228	130	88	192	195		
Pozostałe obszary ^a	liczba hoteli	3	4	5	.	.	.	8	.	.	7		
	liczba pokoi	53	67	68	.	.	.	114	.	.	100		
	liczba m.n.	126	122	149	.	.	.	258	.	.	228		
Obszar obecny woj. łódzkiego	liczba hoteli	19	22	29	.	.	.	34	.	.	51	50	41 ^b
	liczba pokoi	1 299	1 378	1 564	.	.	.	1 668	.	.	2 060	2 090	2 087
	liczba m.n.	2 253	2 406	2 753	.	.	.	2 942	.	.	3 649	3 741	3 706
Polska	liczba hoteli	459	458	499	515	593	675	668	773	844	909	908	.
	liczba pokoi	28 088	28 149	30 674	31 958	35 024	39 352	40 327	43 235	45 001	47 158	48 100	.
	liczba m.n.	51 291	51 188	57 396	58 340	64 708	74 306	74 604	80 764	85 990	90 178	91 853	.
Udział procentowy woj. łódzkiego w stosunku do Polski	liczba hoteli	4,1	4,8	5,8	.	.	.	5,1	.	.	5,6	5,5	.
	liczba pokoi	4,6	4,9	5,1	.	.	.	4,1	.	.	4,4	4,3	.
	liczba m.n.	4,4	4,7	4,8	.	.	.	3,9	.	.	4,0	4,1	.

m.n. – miejsca noclegowe.

^a – pozostałe obszary obecnego regionu łódzkiego nie wchodzące w skład woj. łódzkiego (do 1998 r.), sieradzkiego, piotrkowskiego.^b – hotele działające zgodnie z ustawą o usługach turystycznych (poddane kategoryzacji i umieszczone w ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie) do 10 czerwca 2001 r. Nie uwzględniono obiektów, wobec których toczy się postępowanie kategoryzacyjne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdawczości statystycznej za lata 1985–1999, danych Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi i własnych badań terenowych.

Table I. The number of hotels, hotel rooms and beds in Poland and the Łódź region, 1985–2001 (10.06)

Specification		Year											
		1985	1987	1990	1991	1992	1993	1995	1996	1997	1998	1999	2001
Łódź Województwo (before 1998)	no of hotels	7	8	9	9	10	15	13	19	23	25	–	–
	no of rooms	1 080	1 109	1 104	1 081	1 084	1 085	1 150	1 303	1 315	1 466		
	no of beds	1 756	1 843	1 863	1 773	1 800	2 095	1 931	2 276	2 279	2 501		
Piotrków Trybunalski Województwo	no of hotels	3	3	6	6	7	5	9	13	12	13		
	no of rooms	66	66	235	205	262	207	336	386	388	395		
	no of beds	135	136	235	348	455	408	623	730	716	725		
Sieradz Województwo	no of hotels	6	7	9	9	9	8	4	3	6	6		
	no of rooms	100	136	157	147	122	100	68	43	100	99		
	no of beds	236	305	347	331	271	228	130	88	192	195		
Other areas ^a	no of hotels	3	4	5	.	.	.	8	.	.	7		
	no of rooms	53	67	68	.	.	.	114	.	.	100		
	no of beds	126	122	149	.	.	.	258	.	.	228		
Present Łódź Województwo	no of hotels	19	22	29	.	.	.	34	.	.	51	50	41 ^b
	no of rooms	1 299	1 378	1 564	.	.	.	1 668	.	.	2 060	2 090	2 087
	no of beds	2 253	2 406	2 753	.	.	.	2 942	.	.	3 649	3 741	3 706
Poland	no of hotels	459	458	499	515	593	675	668	773	844	909	908	.
	no of rooms	28 088	28 149	30 674	31 958	35 024	39 352	40 327	43 235	45 001	47 158	48 100	.
	no of beds	51 291	51 188	57 396	58 340	64 708	74 306	74 604	80 764	85 990	90 178	91 853	.
Ratio of Łódź Województwo to Poland	no of hotels	4,1	4,8	5,8	.	.	.	5,1	.	.	5,6	5,5	.
	no of rooms	4,6	4,9	5,1	.	.	.	4,1	.	.	4,4	4,3	.
	no of beds	4,4	4,7	4,8	.	.	.	3,9	.	.	4,0	4,1	.

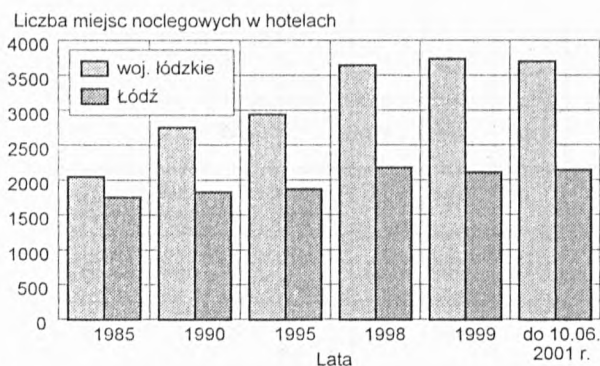
^a – areas of the present the Łódź region, which did not belong to the Łódź, Sieradz and Piotrków Trybunalski Województwos within the pre-1999 borders.

^b – hotels run according to the law on tourist services (categorised and registered as hotels) before 10.06.2001 (except for hotels undergoing categorisation).

Source: Author's compilation based on statistical data for 1985–1999 provided by the Statistical Office in Łódź and field research.

mogów kategoryzacyjnych dla hoteli określonych w Ustawie o usługach turystycznych z 1997 r. i Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z 29 stycznia 1999 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U., nr 10, poz. 87, z 5 lutego 1999 r.). Dla około 11 hoteli toczy się obecnie (w 2001 r.) postępowanie kategoryzacyjne, które określi ich status.

W latach 1985–2001 w regionie łódzkim nie uległ zmianie stosunek liczby pokoi hotelowych do liczby pokoi w hotelach w Polsce. Interesujący jest natomiast przyrost liczby hoteli w regionie w latach 1995–1998 oszacowany na 50%, przy wzroście liczby pokoi hotelowych o 23,5% (tab. I). Spowodowane jest to powstaniem wielu hoteli (17) o małej liczbie pokoi. Średnio każdy nowo powstały hotel posiadał 23 pokoje, a więc mieścił się w kategorii hoteli małych (BŁĄDEK 1987).



Rys. 1. Liczba miejsc noclegowych w hotelach w regionie łódzkim i w Łodzi w latach 1985–2001 (10 czerwca) (źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdawczości statystycznej za lata 1985–1999, danych Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi i własnych badań terenowych)

W okresie od roku 1985 do 10 czerwca 2001 r. hotelowa baza noclegowa w woj. łódzkim skoncentrowana jest nadal głównie w Łodzi (rys. 1). Udział miejsc noclegowych w hotelach łódzkich w stosunku do miejsc noclegowych w regionie łódzkim wynosi od 85% w 1985 r. do 57% w roku 2001. Obserwuje się w tym przedziale czasowym mniejszy przyrost liczby miejsc noclegowych w Łodzi (o 18%) w stosunku do przyrostu liczby miejsc noclegowych w woj. łódzkim (o 44%). Dominacja Łodzi związana z pełnieniem przez nią nadrzędnych funkcji w stosunku do całego regionu w branży hotelarskiej słabnie. Zmiany administra-

were not uncommon at that time (*Monitor Polski* No 25, section 193). The number of hotels in the województwo functioning before 10.06.2001 decreased by nine, compared to 1999 (Table I). This decrease, however, is a result of the fact that they did not meet the hotel categorisation requirements of the 1997 law covering tourist services, and in the ministerial regulations of 29.1.1999 (*Dziennik Ustaw* No 10, section 87, 5.02.1999). In 2001 eleven hotels applied for categorisation to establish their status.

Between 1985 and 2001 the ratio of hotel rooms in the Łódź region to the rest of Poland did not change. What is interesting, however, is the 50% increase in the number of hotels between 1995 and 1998; with the number of hotel rooms growing by 23.5% (Table I). This was produced by many new hotels (17) with only a small number of rooms (average 23) (BŁĄDEK 1987).

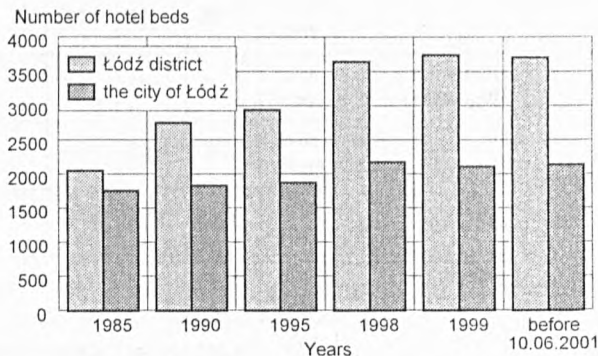


Fig. 1. The number of beds in the Łódź region and in the city of Łódź, 1985–2001 (10.06.) (source: author's compilation, based on statistical data 1985–1999, provided by the Statistical Office in Łódź, and on field research)

In the period between 1985 and 10.06.2001 most hotels in the Łódź Województwo were in the city of Łódź (Fig. 1). Accommodation in Łódź hotels constituted 85% of all accommodation in the district in 1985, but 57% in 2001 while the number of beds (18%) did not grow as dynamically as that of the district (44%). In the hotel business the domination of Łódź, based on its superior

cyjne Polski i wejście w życie ustawy o usługach turystycznych nie zmieniły tej sytuacji.

Jedną z ważniejszych cech bazy noclegowej, a w szczególności hoteli jest kategoria obiektu. W strukturze bazy hotelowej na obszarze całego kraju dominują obiekty niższego i średniego standardu (jedno-, dwu- i trzygwiazdkowe – 1*, 2* i 3*), stanowiąc w latach 1985–1999 ok. 93,8% wszystkich polskich hoteli (79,7% miejsc noclegowych). W regionie łódzkim od 1993 r. hotele średniego standardu stanowią jedyną bazę hotelową. W tym roku, wraz z wprowadzeniem podatku VAT i objęciem nim usług hotelarskich nastąpiło obniżenie kategorii w czterech hotelach regionu łódzkiego (obniżono kategorię z 4* do 3*). Dla hoteli 5* i 4* podatek ten wynosił 22%, a w przypadku hoteli niższych kategorii 7%. Te niekorzystne stawki VAT oraz pogarszający się standard obiektów były przyczyną obniżenia kategorii w tych obiektach (dotyczy to m.in. hoteli w Łodzi i Piotrkowie Trybunalskim).

W regionie łódzkim, a w szczególności w Łodzi, drugim co do wielkości mieście Polski, w oczach organizatorów imprez zwłaszcza międzynarodowych odczuwany jest brak hoteli o wyższych standardach (4* i 5*). Potwierdzają to badania przeprowadzone przez autorkę w lutym 1998 i w lutym 2000 r. w czterech łódzkich firmach organizujących imprezy targowe: MTL, Interservis, Textilimpex, Exactus.

Oprócz hoteli posiadających właściwy standard i kategorię oznaczoną gwiazdkami, nadal funkcjonuje wiele obiektów używających tej nazwy, lecz niespełniających aktualnych wymogów kategoryzacyjnych (pseudohotele w Wieruszowie, Kutnie, Łowiczu, Łasku). Nie są one uwzględnione w pracy, ponieważ zalicza się je do bazy tzw. pokoi gościnnych. Sytuację tę normalizuje ustawa o usługach turystycznych³, a w szczególności precyzujące ją rozporządzenie⁴ z 1999 r. Ustawa, jak i rozporządzenie wpłynęły na strukturę standardu hoteli szczególnie niższych kategorii, powodując przeszerogowanie obiektów do wyższej (m.in. hotele w Łowiczu, Opocznie, hotel w Dobroniu) lub niższej kategorii (hotele w Łodzi), a także przejście do innej grupy rodzajowej obiektów świadczących usługi hotelarskie (hotel w Rochnie – obecnie dom wycieczkowy, hotel w Spale – obecnie pensjonat).

Na strukturę standardu hoteli w regionie łódzkim w latach 1985–2001 wpływa również powstanie nowych obiektów (m.in. w Łodzi – w latach

function in relation to the whole region, weakened. Administrative changes in Poland and the introduction of the law on tourist services did not change this situation.

An important hotel characteristic is its category. The hotel infrastructure throughout Poland is dominated by lower- and medium-standard hotels (one-, two- and three-star), which between 1985 and 1999 constituted about 93.8% of all Polish hotels (79.7% of beds). In the Łódź region, there were only medium-standard hotels from 1993 (when VAT was introduced and four hotels had their category lowered from four to three-star). For five- and four-star hotels VAT was 22%, and for lower category hotels, 7%. Unfavourable VAT rates and the falling standards led to the lowering of categories (this concerns hotels in Łódź and Piotrków Trybunalski). In the Łódź region, and particularly in Łódź the second largest city in Poland, there is a lack of hotels of high standard (four- and five-star). This unfavourable fact has been pointed out by organisers of international events, and was confirmed by research conducted by the author in February 1998 and February 2000 in four Łódź companies organising fairs: MTL, Interservis, Textilimpex, Exactus.

Apart from hotels of the appropriate standard and category, there are still many which use the name but do not meet categorisation standards (pseudo-hotels in Wieruszów, Kutno, Łowicz and Łask). They have not been considered in the article because they are regarded as guest rooms. The situation is regulated by the law on tourist services³, and particularly by the regulation⁴ of 1999. The Act and the regulations affected the standards of hotels; some lower category hotels were classified into a higher category (e.g. in Łowicz, Opoczno and Dobroń), and some higher category were lowered (in Łódź). Some establishments providing hotel services were moved to another group (the hotel in Rochna is now a 'hostel' (*dom wycieczkowy*, the hotel in Spała

Tabela II. Liczba hoteli, pokoi i miejsc noclegowych w hotelach w Polsce i regionie łódzkim w latach 1985–2001 (10 czerwca) wg kategorii obiektu

Kategoria		1985		1990		1995		1998		1999		2001 (do 10.06)	
		Polska	woj. łódzkie	Polska	woj. łódzkie	Polska	woj. łódzkie	Polska	woj. łódzkie	Polska	woj. łódzkie	Polska	woj. łódzkie
1*	liczba hoteli	68	2	91	7	202	12	326	29	276	24	.	13 ^a
	liczba pokoi	1 416	32	2 200	90	6 489	332	9 833	712	8 267	595	.	249 ^a
	liczba m.n.	3 247	74	4 893	223	12 025	711	20 939	1 451	17 371	1 213	.	509 ^a
2*	liczba hoteli	241	13	224	16	226	10	247	10	263	13	.	17 ^a
	liczba pokoi	8 754	516	8 050	607	9 903	441	9 963	374	10 918	518	.	1 045 ^a
	liczba m.n.	16 826	1 003	17 462	1 143	17 842	777	19 982	705	22 015	997	.	1 875 ^a
3*	liczba hoteli	92	1	124	2	214	12	305	12	332	13	.	11 ^a
	liczba pokoi	6 421	39	8 413	103	18 731	895	21 810	974	22 427	977	.	791 ^a
	liczba m.n.	11 598	79	13 923	172	32 697	1 454	39 511	1 493	40 674	1 531	.	1 324 ^a
4*	liczba hoteli	53	3	59	4	23	–	30	–	36	–	.	–
	liczba pokoi	10 584	712	11 647	764	4 110	–	5 221	–	6 148	–	.	–
	liczba m.n.	18 011	1 097	20 533	1 215	7 195	–	9 336	–	11 270	–	.	–
5*	liczba hoteli	5	–	1	–	3	–	1	–	1	–	.	–
	liczba pokoi	913	–	364	–	1 090	–	331	–	340	–	.	–
	liczba m.n.	1 609	–	585	–	1 527	–	411	–	523	–	.	–

m.n. – miejsca noclegowe.

^a – hotele działające zgodnie z ustawą o usługach turystycznych (poddane kategoryzacji i umieszczone w ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie) do 10 czerwca 2001 r. Nie uwzględniono obiektów, wobec których toczy się postępowanie kategoryzacyjne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdawczości statystycznej za lata 1985–1999, danych Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi i własnych badań terenowych.

1990–1995 powstało sześć obiektów 1* i 2*, w latach 1999–2000 trzy obiekty 2*, w Bełchatowie – w latach 1993–1995 powstały trzy obiekty 3*, w Opocznie – w latach 1996–1998 powstały dwa obiekty 1* i 2* oraz hotel 1* w Rzgowie w 1995 r., 2* w Strykowie w 2000 r. i 3* w Dobroniu w roku 1998) oraz przekształcenie obiektów bazy hotelarskiej zamkniętej w ogólnodostępną (hotel MON w Łodzi w 1995 r.).

– a *pension*). The appearance of new hotels changed the structure of hotel standards between 1985 and 2001. Between 1990 and 1995 six one- and two-star hotels, and in 1999–2000 three two-star hotels were built in Łódź; in Bełchatów in 1993–1995 three three-star hotels were built, two hotels (one- and two-star) in Opoczno in 1996–1998, one one-star in Rzgów in 1995, one two-

Table II. The number of hotels, hotel rooms and beds in hotels in Poland and the Łódź region, 1985-2001 (10.06), according to hotel category

Category		1985		1990		1995		1998		1999		2001 (do 10.06)	
		Poland	Łódź district	Poland	Łódź district	Poland	Łódź district	Poland	Łódź district	Poland	Łódź district	Poland	Łódź district
1*	no of hotels	68	2	91	7	202	12	326	29	276	24	.	13 ^a
	no of rooms	1 416	32	2 200	90	6 489	332	9 833	712	8 267	595	.	249 ^a
	no of beds	3 247	74	4 893	223	12 025	711	20 939	1 451	17 371	1 213	.	509 ^a
2*	no of hotels	241	13	224	16	226	10	247	10	263	13	.	17 ^a
	no of rooms	8 754	516	8 050	607	9 903	441	9 963	374	10 918	518	.	1 045 ^a
	no of beds	16 826	1 003	17 462	1 143	17 842	777	19 982	705	22 015	997	.	1 875 ^a
3*	no of hotels	92	1	124	2	214	12	305	12	332	13	.	11 ^a
	no of rooms	6 421	39	8 413	103	18 731	895	21 810	974	22 427	977	.	791 ^a
	no of beds	11 598	79	13 923	172	32 697	1 454	39 511	1 493	40 674	1 531	.	1 324 ^a
4*	no of hotels	53	3	59	4	23	–	30	–	36	–	.	–
	no of rooms	10 584	712	11 647	764	4 110	–	5 221	–	6 148	–	.	–
	no of beds	18 011	1 097	20 533	1 215	7 195	–	9 336	–	11 270	–	.	–
5*	no of hotels	5	–	1	–	3	–	1	–	1	–	.	–
	no of rooms	913	–	364	–	1 090	–	331	–	340	–	.	–
	no of beds	1 609	–	585	–	1 527	–	411	–	523	–	.	–

^a – hotels run according to the law on tourist services (categorised and registered as hotels) before 10.06.2001 (except for hotels undergoing categorisation).

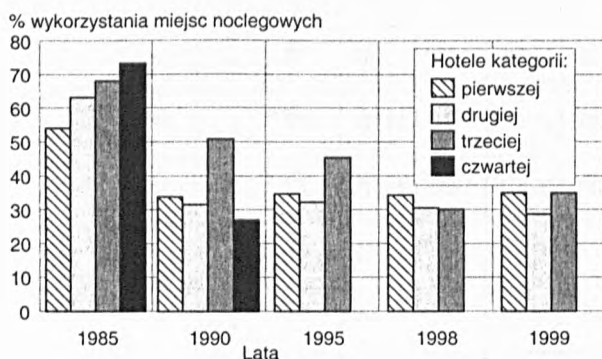
S o u r c e: Author's compilation, based on statistical data for 1985–1999 provided by the Statistical Office in Łódź and field research.

Publikowane w prasie lokalnej programy budownictwa hotelowego w regionie łódzkim i rozpoczęte budowy nowych obiektów wskazują, że należy spodziewać się dużej dynamiki rozwoju tego sektora.

star hotel in Stryków in 2000 and one three-star in Dobroń in 1998. Restricted access hotels were transformed into universally accessible establishments e.g. the Ministry of Defence hotel in Łódź in 1995. Hotel building programmes published in local press and the actual building of new hotels show that a dynamic development of this sector can be expected.

2. WYKORZYSTANIE MIEJSC NOCLEGOWYCH I POKOI W HOTELOWYCH WEDŁUG KATEGORII

Wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych oraz wskaźnik wykorzystania pokoi pozwala na prowadzenie porównań statystycznych między hotelami. Na wskaźniki te ma wpływ jednocześnie kilka elementów, jak: lokalizacja obiektu, jego kategoria, przynależność do danego typu hoteli oraz międzynarodowego systemu hotelowego (KOWALCZYK 2001). Prowadząc wszelkiego rodzaju porównania tych wskaźników należy uwzględnić różną podaż hoteli w poszczególnych grupach kategorii.



Rys. 2. Wykorzystanie miejsc noclegowych wg kategorii w regionie łódzkim w latach 1985–1999 (źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdawczości statystycznej za lata 1985–1999, danych Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi i własnych badań terenowych)

Analizując wykorzystanie bazy hotelowej od połowy lat osiemdziesiątych do końca roku 1999 zauważyć można pewne okresy i tendencje charakterystyczne dla Polski i całego regionu. Pierwsza z nich to systematyczny spadek wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach. W latach 1985–1990 wykorzystanie to spadło w Polsce średnio o 19,8%, a w regionie łódzkim średnio aż o 28,8%. Główną przyczyną tego stanu to zmiany ustrojowe zachodzące w tym czasie w Polsce i związane z tym przejście hoteli na całkowicie komercyjną działalność, a także wzrost konkurencji, ryzyka i niepewności działających w warunkach gospodarki rynkowej obiektów noclegowych. Tak znaczny spadek wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach spowodowany był również załamaniem się przemysłu lekkiego w regionie łódzkim, a w Polsce całego przemysłu w wyniku przemian gospodarczych. Przemiany te to główna przyczyna gwałtownego wzrostu cen na towary i usługi

2. TURNOVER OF HOTEL ROOMS AND BEDS (ACCORDING TO CATEGORY)

Coefficients of bed and room turnover enable statistical comparisons to be made between hotels. The coefficients are modified by several factors including: hotel location, hotel type and membership of an international hotel system (KOWALCZYK 2001). When comparing coefficients, the supply of hotels in individual categories should be considered.

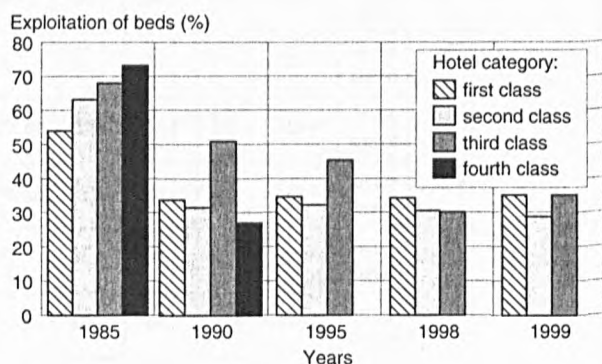


Fig. 2. Turnover of beds according to hotel category in the Łódź region 1985–1999 (source: author's compilation based on statistical data for 1985–1999, provided by the Statistical Office in Łódź and field research)

Analysis of hotel usage between the mid-1980's and the end of 1999 points to certain periods and trends characteristic of Poland as a whole and the Łódź region. The first is the gradually falling number of beds used. Between 1985 and 1990 it fell by an average of 19.8% in Poland and 28.8% in the Łódź region, resulting from the political and economic transformations which took place at that time. Consequently, hotels turned to commercial activity in conditions of growing competition, risk and uncertainty. The take-up of beds was also due to the decline of the light industry in the Łódź region and of industry in Poland as a whole as a result of economic changes (which were also the cause of the rapidly increasing prices of goods and services). Soaring

w Polsce. Galopujące ceny usługi noclegowej i wprowadzenie w 1990 r. zrównania cen usług hotelowych dla gości krajowych i zagranicznych (wcześniej ceny usług noclegowych gości zagranicznych były kilka a nawet kilkanaście razy wyższe niż dla gości krajowych) wyeliminowało duży segment gości hotelowych.

W latach dziewięćdziesiątych słabe wykorzystanie bazy hotelowej wykazuje wyraźną tendencję do utrwalania się zarówno w regionie łódzkim (na poziomie 34,4%), jak i w Polsce (na poziomie 44,4%).

Stabilizująca się gospodarka w Polsce, pojawienie się nowych inwestorów (m.in. większy udział kapitału zagranicznego i przedsiębiorstw prywatnych) w branży hotelarskiej prognozuje zatrzymanie się opisywanego powyżej trendu.

3. LOKALIZACJA HOTELI

Analizując rozmieszczenie hoteli w regionie łódzkim w latach 1985–2001 można stwierdzić, że jest ono nierównomierne. Najwięcej hoteli skupionych jest w części centralnej regionu, wokół Łodzi. W 1985 r. w Łodzi znajdowało się 36,8% ogółu hoteli w regionie, a w 2001 r. udział ten zmalał do 34,1%. Podobnie rozkłada się procentowy udział miejsc noclegowych (rys. 1). Dominacja Łodzi nie uległa zatem w latach 1985–2001 zmianom i nadal zachowuje aktualność (MATCZAK 1994, 1998, WŁODARCZYK 1995). Charakterystyczne jest również zjawisko, że nowo powstające hotele na badanym obszarze budowane są przede wszystkim w Łodzi i okolicach (Pabianice, Dobroń, Rzgów, Stryków), we wschodniej części regionu (Opoczno, Skierniewice) oraz w Bełchatowskim Okręgu Przemysłowym. Najwięcej hoteli położonych jest w odległości do 20 km od centrum Łodzi⁵. W promieniu 30–40 km w badanym okresie nie zlokalizowano żadnego hotelu. Liczba hoteli zwiększa się dopiero w odległości powyżej 50 km od Łodzi (rys. 3).

Tendencje w stopniowym zagospodarowywaniu hotelami strefy między 10 a 40 km od centrum Łodzi w latach 1985–2001 potwierdza centroid (punkt ciężkości rozmieszczenia hoteli wyrażonej liczbą obiektów obliczoną dla roku 1985 i 1999 oraz na dzień 10 czerwca 2001). W 1999 r. centroid wykazuje niewielkie przesunięcie w kierunku największego zgrupowania hoteli, czyli Łodzi. W roku 1985 znajduje się w miejscowości Wardzyń k. Brójec, a w 1999 r. w Hucie Wiskickiej

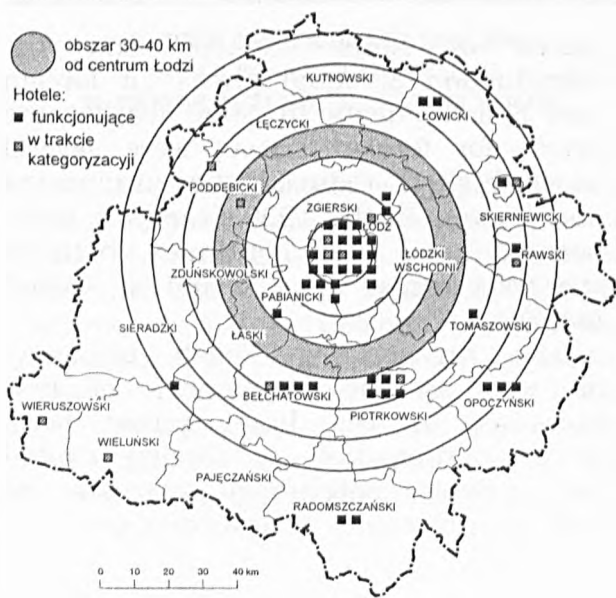
prices of hotel services and the introduction of equal prices for foreign and Polish guests in 1990 (earlier the prices for foreign guests were several times higher) reduced the number of customers. In the 1990's the poor turnover of hotel beds continues, both in the Łódź region (34.4%) and in Poland (44.4%).

The regenerating Polish economy, as well as the appearance of new investors in the hotel sector (with larger participation of foreign capital and private enterprise) suggests an end of the trend described above.

3. HOTEL LOCATION

Hotel distribution in the Łódź region in 1985–2001 was uneven and most were found in the central part around Łódź. In 1985 there 36.8% of all the hotels in the region were found in Łódź, whereas by 2001 it had dropped to 34.1%. The distribution of accommodation follows the same pattern (Fig. 1) with the dominating role of Łódź not changing over the period 1985–2001 (MATCZAK 1994, WŁODARCZYK 1995). The newly-built hotels were typically erected above all in Łódź and its neighbouring towns (Pabianice, Dobroń, Rzgów and Stryków), the eastern part of the region (Opoczno and Skierniewice) and in the Bełchatów industrial zone. Most were located within 20 km from the centre of Łódź⁵, none 30–40 km, but the number grows over 50 km (Fig. 3).

Trends in hotel building 10–40 km from the centre of Łódź in 1985–2001 are confirmed by the centroid of hotel distribution. This has been produced from the number of hotels in 1985, 1999 and on 10.06.2001 and by 1999 the centroid had shifted slightly towards the largest cluster in Łódź. In 1985 it was situated in Wardzyń near Brójec, and in 1999 in Huta Wiskicka (a shift of 5 km north-west). By 2001 it had shifted 6.5 km south-east to Żeromin near Tuszyń (Fig. 4 and 5).



Rys. 3. Rozkład przestrzenny liczby hoteli regionu łódzkiego 10 czerwca 2001 r. względem centrum Łodzi (źródło: opracowanie własne)

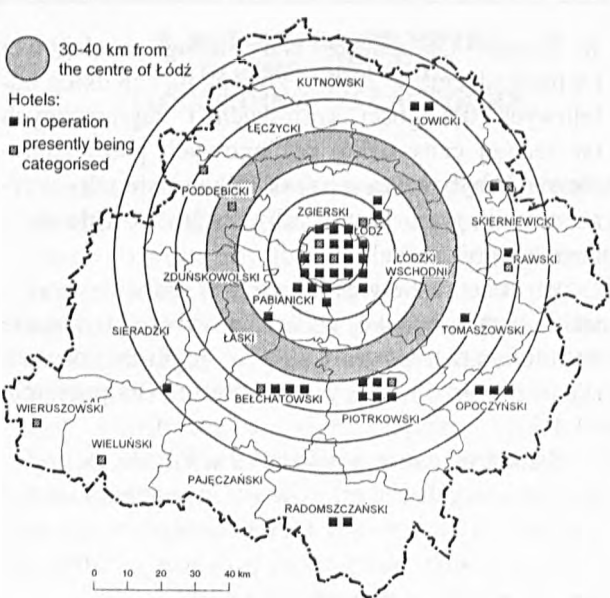
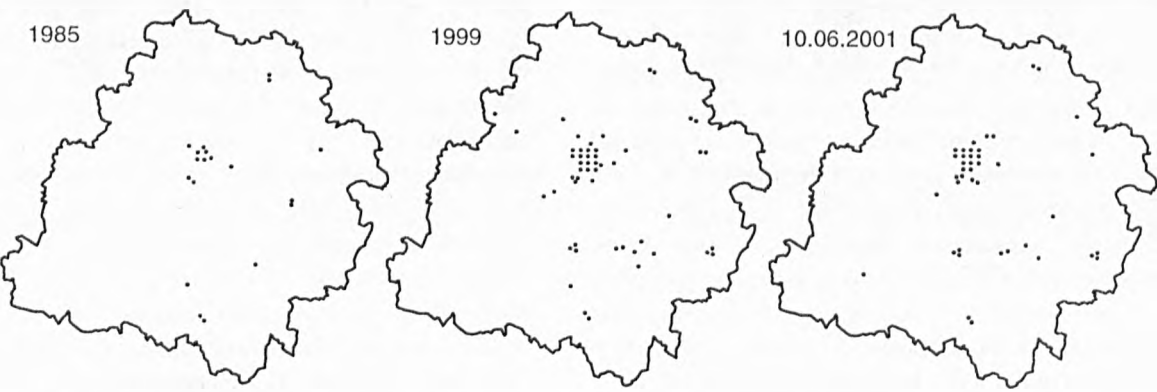


Fig. 3. Spatial distribution of the number of hotels in the Łódź region on 10.06.2001 in relation to the centre of Łódź (source: author's compilation)



Rys. 4. Rozmieszczenie hoteli w województwie łódzkim w: 1985 r. 1999 r. i 2001 r. (bez wyszczególnienia hoteli, wobec których toczy się postępowanie kategorizacyjne) (źródło: opracowanie własne)

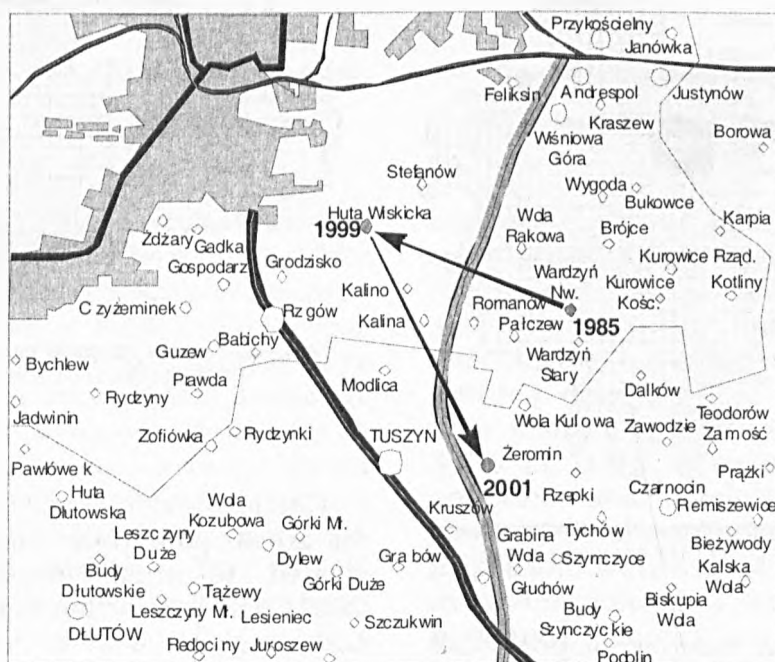
Fig. 4. Hotel distribution in Łódź district in: A – 1985, B – 1999, C – 10.06.2001 (except hotels presently being categorised) (source: author's compilation)

(przesunięcie o 5 km w kierunku północno-zachodnim). W roku 2001 centroid przesuwa się w kierunku południowo-wschodnim o 6,5 km (Żeromin k. Tuszyńa) (rys. 4 i 5).
Przyczyną zbliżania się centroidu do aglomeracji łódzkiej w 1999 r. i jego zwrot w kierunku północno-zachodnim jest powstanie po 1985 r. dużej liczby nowych hoteli w Łodzi (ich liczba w 1999 r. uległa podwojeniu w stosunku do 1985 r.), w najbliższej okolicy miasta oraz na północny zachód

The reason why the centroid approached Łódź in 1999 and turned north-west is that after 1985 a large number of new hotels appeared there (it had doubled compared to 1985), nearby and to the north-west of the city. The shift away from Łódź in 2001 (10.06.2001) can be explained by the fact that new hotels were built in the south-east part of the region, and existing

od niego niż w pozostałej części regionu. Oddalenie się centroidu od Łodzi w 2001 r. (stan na 10 czerwca) jest wynikiem nie tylko powstania nowych hoteli w części południowo-wschodniej regionu, ale przede wszystkim lepszym, szybszym dostosowaniem się już istniejących obiektów do obowiązujących od końca stycznia 1999 r. nowych wymogów dla hoteli. Po tym okresie część hoteli utraciła prawo używania nazwy rodzajowej (Poddębice, Rochna k. Brzeziny, Spała, Łódź), a dla części hoteli w chwili prowadzenia badań toczy się postępowanie kategoryzacyjne (Sokolniki k. Wieruszowa, Skierniewice, Łódź, Rawa Mazowiecka).

hotels were better adjusted to the new hotel regulations introduced in January 1999. Some hotels lost the right to use the name (Poddębice, Rochna near Brzeziny, Spała and Łódź), while for others categorisation was in progress at the time of the research (Sokolniki near Wieruszów, Skierniewice, Łódź and Rawa Mazowiecka). Hotels in the Łódź region in 2001 show a strong concentration, confirmed by a Lorenz coefficient ($K = 0.953$). In ten *powiaty* (districts) in the western part of the



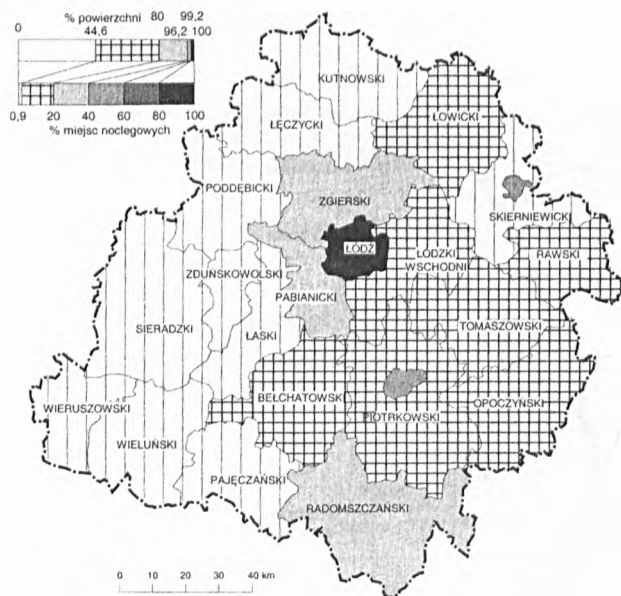
Rys. 5. Przesunięcie środka ciężkości (centroidu) rozmieszczenia hoteli w województwie łódzkim od 1985 do 10.06.2001 (źródło: opracowanie własne)

Fig. 5. The shifting centroid of hotel distribution in the Łódź district between 1985 and 10.06.2001 (source: author's compilation)

Rozpatrując rozmieszczenie miejsc noclegowych w hotelach w regionie łódzkim w 2001 r. zauważa się bardzo silną ich koncentrację, co potwierdza współczynnik Lorenza ($K = 0,953$). Na obszarze 44,6% powierzchni regionu, tj. na powierzchni 10 powiatów, skoncentrowanych jest zaledwie 0,9% miejsc noclegowych. Są to powiaty zachodniej części naszego regionu. Drugi stopień koncentracji możemy obserwować w siedmiu powiatach wschodniej i częściowo centralnej części

region (44.6% of the area) there were only 0.9% of the beds. A second concentration was found in the seven *powiaty* in the eastern and (partly) central part of the region (Rawa, Tomaszów, Łowicz, Piotrków, eastern Łódź and Bełchatów). The highest (20% of beds – 0.8% of the area) was in Łódź, the third (20% of beds – 16.2% of the area) in Zgierz and Pabianice *powiaty*, and the fourth – in

regionu (rawski, tomaszowski, łowicki, piotrkowski, łódzki wschodni, bełchatowski). Najwyższym, VI stopieniem koncentracji (20% miejsc noclegowych – 0,8% powierzchni) charakteryzuje się Łódź, zaś powiaty ościenne: zgierski i pabianicki III stopieniem (20% miejsc noclegowych – 16,2% powierzchni). Miasta na prawach powiatów – Piotrków Trybunalski i Skierniewice – osiągnęły IV stopień koncentracji. Rozkład taki świadczy o bardzo silnej pozycji stolicy regionu jako obszaru koncentracji bazy hotelowej w stosunku do reszty województwa (rys. 6).



Rys. 6. Mapa koncentracji miejsc noclegowych w hotelach w regionie łódzkim – stan na 10.06.2001 (źródło: opracowanie własne)

Hotele są obiektami noclegowymi, które świadczą w najszerszym zakresie usługi dla gości. Przeznaczenie ich jest często związane z lokalizacją (KOWALCZYK 2001). I tak, hotele miejskie (położone w śródmiejskiej części miasta, w pobliżu dróg wlotowych/wylotowych do/z miasta) regionu łódzkiego zmniejszają swój udział wśród wszystkich obiektów hotelowych z 82% w 1990 r. do 74% w roku 1999 i do 61,2% w 2001 r. (stan na 10 czerwca). W większości są to hotele standardu 2* i 3*, małe i średnie od 20 do 200 pokoi. Hotele tranzytowe (zlokalizowane przy dworcach lub drogach o ruchu międzynarodowym lub o znaczeniu krajowym) w woj. łódzkim to 11,2% wszystkich hoteli w regionie w 1990 r., 14% w 1999 r. i 34% w 2001 r. (rys. 7). Największy udział mają hotele o niskim standardzie, 1* i 2* (Stryków, Piotrków Trybunalski, Osjaków, Rzgów). Część hoteli miej-

Piotrków Trybunalski and Skierniewice powiaty. Such a distribution proves the very strong position of the region's capital as regards concentration of hotels in relation to the remaining parts of the district (Fig. 6).

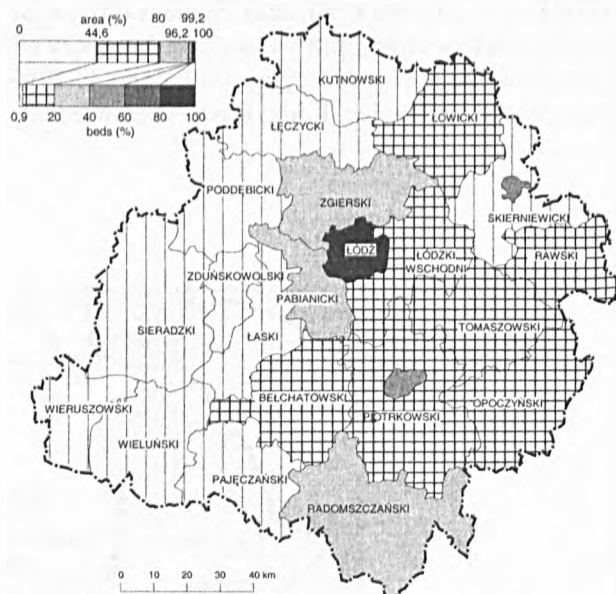


Fig. 6. Map of available accommodation in hotels in the Łódź region (10.06.2001) (source: author's compilation)

Hotels provide a wide range of service for guests and their functions are often related to their location (KOWALCZYK 2001). The proportion of city hotels in the Łódź region (located centrally or near roads leading into and out of the city) in the overall number fell from 82% in 1990 to 74% in 1999, and to 61.2% in 2001 (10.06). They were mostly two- and three-star hotels, small and medium-size, with 20 to 200 rooms (fig. 7). Transit hotels (located near railway stations or international or national roads) constituted 11.2% of all the hotels in the region in 1990, 14% in 1999 and 34% in 2001 and most were low standard, one- or two-star hotels (Stryków, Piotrków Trybunalski, Osjaków and Rzgów). Some city hotels were located near railway stations (Łódź, Skierniewice and Piotrków Trybunalski) and were largely transit hotels while others had the same transit character



Rys. 7. Lokalizacja hoteli wg kategorii w woj. łódzkim (bez Łodzi), stan na 10.06.2001 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi i własnych badań terenowych)

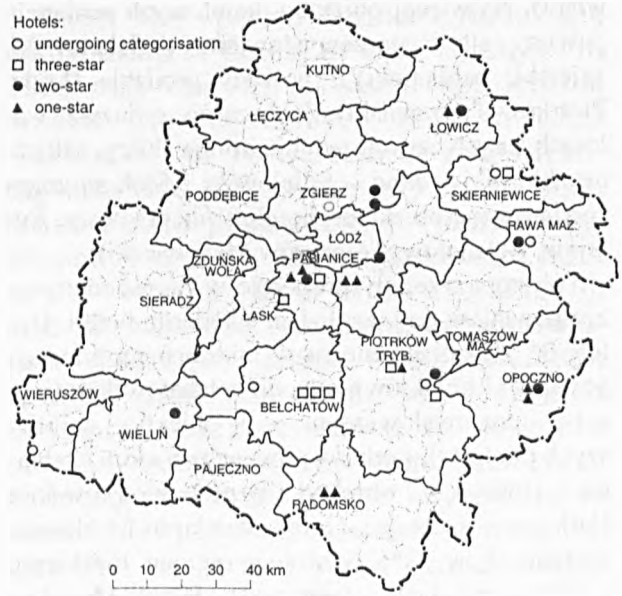


Fig. 7. Hotel distribution according to category in the Łódź district (without city Łódź) for 10.06.2001 (source: author's compilation based on the data provided by the Statistical Office in Łódź and field research)

skich znajduje się w pobliżu dworców kolejowych (Łódź, Skierniewice, Piotrków Trybunalski) i w dużej mierze posiada charakter hoteli tranzytowych. Inne natomiast z hoteli miejskich swój charakter tranzytowy zawdzięczają usytuowaniu wzdłuż ważniejszych arterii (Łódź, Bełchatów). Hotele rezydencyjne występujące najczęściej na obszarach pozamiejskich, na terenach o dużych walorach turystycznych mają w regionie łódzkim najmniejszy udział, bo 6,8% wszystkich obiektów hotelowych w woj. łódzkim w 1990 r., 12% w 1999 r. i 4,8% w roku 2001. Standard tych hoteli to 2* i 3* (Golesze, Bełchatów).

W woj. łódzkim więcej hoteli znajduje się w powiatach o dużym potencjale walorów turystycznych i uprzemysłowionych. W pozostałych powiatach koncentrują się one w miastach. Liczba miast, w których zlokalizowane są hotele, od 1985 do 1999 r. podwoiła się (wzrost od 19% do 40,5% ogólnej liczby miast w regionie łódzkim). Do 10.06.2001 r. 35,7% miast regionu posiadało hotele. Gorzej przedstawia się sytuacja w części północnej i zachodniej woj. łódzkiego, gdzie obecnie nie znajduje się żaden hotel (powiat kutnowski, łęczycki, poddębicki, sieradzki, żduńskowolski, wieruszowski, pajęczański i łaski). Tereny te należą do słabo uprzemysłowionych (łęczycki, pajęczański, poddębicki, łaski i sieradzki), często są wykorzystywane rolniczo (kutnowski, łęczycki – użytki rolne stanowią ponad 86% powierzchni po-

due to their location near the more significant arteries (Łódź and Bełchatów). Residential hotels, usually located outside the city in touristically-attractive areas, were not numerous – they constituted only 6.8% of all hotels in the Łódź district in 1990, 12% in 1999 and 4.8% in 2001. They were mainly two- and three-star hotels (Golesze and Bełchatów). Hotel distribution is found mostly in *powiaty* with tourist assets and those in industrialised areas while in the remaining, hotels are concentrated in towns. The number of towns with hotels doubled between 1985 and 1999 (a growth from 19% to 40.5% of all the towns in the Łódź region). The situation in the northern and western part is much worse – there are no hotels in the Kutno, Łęczyca, Poddębice, Sieradz, Żduńska Wola, Wieruszów, Pajęczno and Łask *powiaty*. These areas are little industrialised (Łęczyca, Pajęczno, Poddębice, Łask and Sieradz *powiaty*) and in Kutno and Łęczyca *powiaty* farming lands cover 86% of the area. Most hotels are found in strongly industrialised *powiaty* (Bełchatów, Zgierz and Pabianice) and the municipal *powiaty* of Łódź and Piotrków Trybunalski. Among the touristically-

wiatu). Najwięcej obiektów hotelowych posiadają powiaty silnie uprzemysłowione (bełchatowski, zgierski, pabianicki) i powiaty grodzkie (Łódź, Piotrków Trybunalski). Z obszarów o dużych walorach turystycznych jedynie dolina Pilicy, sztuczne zbiorniki wodne – Sulejowski i Słok są zagospodarowane obiektami hotelowymi (Golesze, Sulejów, Bełchatów, Tomaszów Mazowiecki).

Występują też dysproporcje w zagospodarowaniu powiatów pod względem standardu hoteli. Hotele 3* zlokalizowane są w miastach na prawach powiatu (5 obiektów), w pow. bełchatowskim (wysoko uprzemysłowionym – 3 obiekty), najbliższych okolicach Łodzi w pow. pabianickim (Pabianice, Dobroń – 2 obiekty) i w pow. piotrkowskim (Sulejów – 1 obiekt). Hotele standardu 2* zlokalizowane są w 53% w stolicy regionu łódzkiego, a 41% w miastach powiatowych. Hoteli 1* w Łodzi zlokalizowanych jest 23% wszystkich hoteli tej kategorii, a pozostałe 77% hoteli znajduje się w miastach woj. łódzkiego, przede wszystkim w Opocznie, Rzgowie, Pabianicach.



Rys. 8. Lokalizacja hoteli wg kategorii w Łodzi, stan na 10.06.2001
 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi i własnych badań terenowych)

Planowany rozwój autostrad na obszarze Polski Środkowej stał się przyczyną budowy po 1990 r. w regionie hoteli zlokalizowanych przy przyszłych ważnych arteriach komunikacyjnych. Cztery spośród 41 hoteli regionu łódzkiego 10.06.2001 r. posiadało właśnie taką lokalizację (Stryków, Dobieszków, Dobroń, Piotrków Trybunalski).

attractive areas only the Pilica valley and reservoirs of Sulejów and Słok, have hotels (Golesze, Sulejów, Bełchatów and Tomaszów Mazowiecki).

There are also differences between individual districts as far as hotel standards are concerned. Three-star hotels are found in towns with district (*powiat*) status (five hotels), in Bełchatów (highly industrialised – three hotels), nearer to Łódź, in Pabianice (Pabianice, Dobroń – two hotels), and in Piotrków Trybunalski (Sulejów – one hotel). 53% of all two-star hotels are found in Łódź and 41% in towns with district (*powiat*) status. 23% of all one-star hotels are found in Łódź and the remaining 77% in such towns, with Opoczno, Rzgów and Pabianice in the lead.

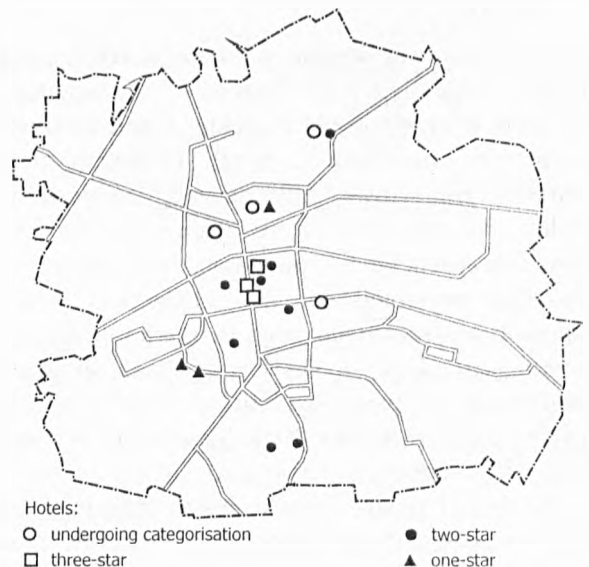


Fig. 8. Hotel distribution according to hotel category in Łódź, for 10.06.2001
 (source: author's compilation based on the data provided by the Statistical Office in Łódź and field research)

After 1990 the plans to develop the motorway system in central Poland led to the building of hotels near future transport arteries. By 10.06.2001 four out of 42 hotels in the Łódź region were located in such places (Stryków, Dobieszków, Dobroń and Piotrków Trybunalski).

W badanym okresie zmianie uległa lokalizacja hoteli w Łodzi. W 1985 r. z działających siedmiu hoteli tylko jeden nie mieścił się w centrum miasta. W 1999 r. z 16 działających hoteli już siedem miało lokalizację poza centrum miasta (przy trasach wylotowych/wlotowych z/do miasta, w pobliżu ważnych obiektów użyteczności publicznej, w miejscach o dużych walorach turystycznych). Koncentracja hoteli w centrum miasta zaczęła się zmieniać na korzyść dzielnic peryferyjnych (rys. 8), podobnie jak pozostała baza noclegowa miasta (MATCZAK 1998). Prawdopodobnie jest to spowodowane wysokimi cenami gruntów w centralnej części Łodzi w stosunku do cen gruntów na obrzeżach miasta, niemożliwością adaptacyjną zabudowy śródmiejskiej na cele hotelowe oraz wzrastającym tranzytowym charakterem najbliższych okolic miasta.

4. STRUKTURA WŁASNOŚCI W BAZIE HOTELOWEJ

W okresie od 1985 do 2001 r. nastąpiły zmiany w liczbie hoteli w następujących grupach właścicieli: przedsiębiorstwa państwowe, spółki prawa handlowego, spółki cywilne, osoby fizyczne. Do roku 1995 we wszystkich tych kategoriach notowano wzrost liczby hoteli będących ich własnością. Po roku 1995 nastąpił spadek (o 43%) liczby hoteli w grupie właścicieli przedsiębiorstw państwowych, co odzwierciedlają przemiany gospodarcze i społeczne w kraju. W 1999 r. powiększył się udział spółek prawa handlowego o 66%, spółek cywilnych 7-krotnie, osób fizycznych 3-krotnie. Można zatem przypuszczać, że następuje wzrost liczby hoteli będących w gestii spółek cywilnych i osób fizycznych. W grupie pozostałych właścicieli (regionalne przedsiębiorstwa turystyczne, spółdzielnie, szpitale, OSiR i MOSiR, fundacje, związki, organizacje) nie zanotowano zmian własnościowych hoteli. Od początku istnienia nie zmienił się ich właściciel, co wskazuje na pełną stabilizację w tej grupie właścicieli (tab. III).

Over the period under study the distribution of hotels in Łódź changed. In 1985 only one out of seven was located outside the city centre, while in 1999 – seven out of 16 were (near roads leading into and out of the city, near significant public places and in touristically-attractive places). More hotels were built in the periphery than in the city (Fig. 8), and likewise the remaining accommodation (MATCZAK 1998). This situation resulted from the high price of land in central Łódź compared to the price on the outskirts, the impossibility of adapting buildings in the city centre to serve hotel purposes, as well as from the fact that more and more transit routes passed outside the city.

4. HOTEL OWNERSHIP STRUCTURE

Between 1985 and 2001 ownership changes occurred in a number of hotels in the following groups: state enterprises, commercial companies, partnerships and private individuals. Before 1995 the number of hotels in all these categories had been growing while after 1995 there was a decrease in the number of hotels owned by state enterprises (by 43%), reflected by the economic and social transformation. In 1999 the number of commercial companies had increased by 66%, partnerships – seven times, private individuals – three times. It can be assumed then that the number of hotels belonging to partnerships and private individuals is growing. Other owners included regional tourist agencies, co-operatives, hospitals, OSiR (Sport and Recreation Centre) and MOSiR (City Sport and Recreation Centre), foundations, unions, organisations, with no changes being noted suggesting stability (Table III).

T a b e l a III. Właściciele hoteli regionu łódzkiego w latach 1985–2001

Właściciel	Rok				
	1985	1990	1995	1999	2001
Przedsiębiorstwa państwowe	2	3	7	4	2
Lokalne i regionalne przedsiębiorstwa turystyczne	9	9	9	9	9
Spółdzielnie	1	1	1	1	1
Spółki prawa handlowego (Skarbu Państwa, S.A., z o.o.)	1	1	3	5	7
Spółka cywilna	1	1	1	7	5
Szpitala	–	–	1	1	1
Kluby sportowe	1	3	2	2	1
OSiR, MOSiR	2	2	1	2	1
Ministerstwo Obrony Narodowej	1	1	1	1	–
Fundacje	1	1	1	1	1
Związki	–	1	1	1	1
OHP	–	1	1	1	1
Osoby fizyczne	–	5	5	15	11
Razem	19	29	34	50	41

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

5. WNIOSKI

1. W latach 1985–1999 obserwuje się systematyczny wzrost liczby obiektów hotelowych w Polsce (wskaźnik dynamiki wzrostu wynosi 2) oraz w regionie łódzkim (wskaźnik dynamiki wzrostu wynosi 2,78), co wskazuje na intensywny rozwój hotelarstwa.
2. Zróżnicowanie w rozmieszczeniu bazy hotelowej w regionie łódzkim jest nadal wyraźne. Dominacja Łodzi słabnie, zmniejszając się z 85% wszystkich miejsc noclegowych w hotelach w województwie w 1985 r. do 57% w 2001 r. Podobna tendencja utrzymuje się w dominacji centrum Łodzi nad pozostałym jej obszarem. Z siedmiu hoteli w Łodzi w 1985 r. jeden zlokalizowany był poza centrum, a w 1999 r. z 16 hoteli już siedem. Na obszarze województwa największy stopień koncentracji miejsc noclegowych wykazują powiaty o dużym potencjale turystycznym, uprzemysłowione i powiaty grodzkie. Na obszarze 44,6% woj. łódzkiego zlokalizowane jest 0,9% bazy hotelowej. Tylko 35,7% wszystkich miast w regionie jest zagospodarowane w obiekty hotelowe.
3. W latach 1990–2001 w woj. łódzkim wyraźnie zaznacza się zmiana w charakterze hoteli zwią-

Table III. Łódź region hotel owners between 1985 and 2001

Owner	Year				
	1985	1990	1995	1999	2001
State enterprises	2	3	7	4	2
Local and regional tourist agencies	9	9	9	9	9
Co-operatives	1	1	1	1	1
Commercial companies (state, joint stock and limited liability companies)	1	1	3	5	7
Partnerships	1	1	1	7	5
Hospitals	–	–	1	1	1
Sports clubs	1	3	2	2	1
OSiR, MOSiR*	2	2	1	2	1
Ministry of Defence	1	1	1	1	–
Foundations	1	1	1	1	1
Unions	–	1	1	1	1
OHP (Scout organisation)	–	1	1	1	1
Private individuals	–	5	5	15	11
Total	19	29	34	50	41

* OSiR – Sport and Recreation Centre, MOSiR – City Sport and Recreation Centre.

Source: Author's compilation based on field research.

5. CONCLUSIONS

1. 1985–1999 is a period of gradual increase in the number of hotels in Poland (there is a growth coefficient of 2) and in the Łódź region 2.78 proving the intensive development of the hotel industry.
2. The differentiation in the distribution of hotels in the Łódź region is clear. The dominating position of Łódź has weakened with the number of hotel beds falling from 85% in 1985 to 57% in 2001. The centre of Łódź has also lost its dominating position; in 1985 one hotel out of seven was built outside the centre, in 1999 seven out of 16. Throughout the województwo the highest concentration of beds is found in touristically-attractive or industrialised powiaty. 44.6% of the Łódź district area has just 0.9% of the hotel base and only 35.7% of towns have hotels.
3. Between 1990 and 2001 a change in the location of Łódź hotels is apparent.

zanym z ich lokalizacją. Dominującą grupą wśród obiektów hotelowych z tendencją spadkową są hotele miejskie (stanowiące 82% wszystkich hoteli w 1990 r. i 61,2% w 2001 r.). Powiększa się natomiast grupa hoteli tranzytowych, z 11,2% w roku 1990 do 34% w 2001 r.

4. Hotele o standardzie 1*, 2* i 3* stanowią jedyną bazę hotelową w regionie łódzkim (od roku 1993), a są one również grupą dominującą w Polsce. Wpływ na strukturę standardu hoteli w woj. łódzkim miała Ustawa o usługach turystycznych z 1997 r., powodując liczne przeszerogowania obiektów hotelowych z wyższej do niższej kategorii i odwrotnie oraz przejście do innej grupy rodzajowej. Pełny efekt tych zmian będzie widoczny po zakończeniu toczących się procesów kategoryzacyjnych wobec części obiektów.

5. Największy udział wśród właścicieli hoteli w regionie łódzkim mają osoby fizyczne, spółki cywilne i handlowe. Rosnący udział tego rodzaju własności w branży może prognozować, że to one właśnie będą najbardziej oddziaływać na kształt hotelarstwa w regionie.

The dominating group of town hotels are decreasing (82% in 1990 and 61.2% in 2001). The number of transit hotels has grown from 11.2% in 1990 to 34% in 2001.

4. One-, two- and three-star hotels have been the only ones since 1993, and they are also the dominating group in Poland. Hotel standards were affected by the law on tourist services in 1997 with many hotels moving categories. The full effect of these changes will be visible after the categorisation procedures have been completed.

5. The majority of hotel owners are private individuals, partnerships and commercial, and these are likely to influence the future most.

PRZYPISY

¹ Austerium – (z wł. *osteria*, jadalnia, od *oste* – oberża; oberżysta) nazwa karczmy stosowana w XVIII wieku w celu odróżnienia od zwykłych karczem. Budowle charakteryzował dość duży rozmiar.

² PZSGHiT – Prywatny Zespół Szkół Gastronomii, Hotelarstwa i Turystyki w Łodzi.

³ Ustawa o usługach turystycznych z 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U., Nr 133, poz. 884) z późniejszymi zmianami.

⁴ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 29 stycznia 1999 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U., Nr 10, poz. 87).

⁵ Obliczono w stosunku do centrum Łodzi, tj. skrzyżowania al. J. Piłsudskiego z ul. Piotrkowską.

NOTES

¹ *Austerium* (Italian *osteria*, derived from *oste*-inn, inn keeper) – a name for an inn used in the 18th C in order to distinguish it from ordinary inns. It was usually of considerable size.

² PZSGHiT – Private School of Catering, Hotel Management and Tourism in Łódź (Prywatny Zespół Szkół Gastronomicznych, Hotelarstwa i Turystyki w Łodzi).

³ Tourist Services Bill of 29 August 1997 (Dziennik Ustaw, No 137, section 884) with further amendments.

⁴ Regulations of 29 January 1999, regarding hotels and other establishments providing hotel services (Dziennik Ustaw, No 10, section 87).

⁵ It was calculated for the centre of Łódź, i.e. the junction of Piłsudski street (aleja J. Piłsudskiego) and Piotrkowska street.

BIBLIOGRAFIA – BIBLIOGRAPHY

- BARANOWSKI B., 1979, *Polska karczma, restauracja, kawiarnia*, Ossolineum, Wrocław.
- BIENIEK J., 1994, *Funkcja turystyczna łódzkich hoteli na przykładzie hoteli PT Łódź*, maszynopis pracy magisterskiej wykonanej w Katedrze Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Łódź.
- BŁĄDEK Z., 1987, *Kształtowanie programów i funkcji hoteli miejskich*, Materiały dla Studiów Doktoranckich i Podyplomowych nr 15, Politechnika Poznańska, s. 15.
- KOWALCZYK A., 2001, *Geografia hotelarstwa*, Wyd. UŁ, Łódź, s. 230–266.

- MATCZAK A., 1994, *Rola turystyki i wypoczynku w integracji i rozwoju regionu łódzkiego*, [w:] *Studium wiedzy o regionie łódzkim*, ŁTN, Łódź, s. 161–185.
- MATCZAK A., 1998, *Turystyczna baza noclegowa Łodzi i jej wykorzystanie w latach 1979–1997*, Turyzm, t. 8, z. 2, s. 27–55.
- PAWLAK W., 2001, *Minionych zabaw czar, czyli czas wolny i rozrywka w dawnej Łodzi*, Oficyna Bibliofilów, Łódź.
- STEFANIKI K., 2001, *Gmachy użyteczności publicznej dawnej Łodzi*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami w Łodzi, ZORA, Łódź, s. 24–31.

- Turystyka i wypoczynek w 1985 r.*, GUS, Warszawa 1986.
Turystyka i wypoczynek w 1987 r., GUS, Warszawa 1988.
Turystyka i wypoczynek w 1990 r., GUS, Warszawa 1991.
Turystyka i wypoczynek w 1991 r., GUS, Warszawa 1992.
Turystyka i wypoczynek w 1992 r., GUS, Warszawa 1993.
Turystyka i wypoczynek w 1993 r., GUS, Warszawa 1994.
Turystyka w 1995 r., GUS, Warszawa 1996.
Turystyka w 1996 r., GUS, Warszawa 1997.
Turystyka w 1997 r., GUS, Warszawa 1998.
Turystyka w 1998 r., GUS, Warszawa 1999.
Turystyka w 1999 r., GUS, Warszawa 2000.
WILUŚ R., 1995, *Ruch turystyczny w Polsce środkowej*, [w:] *Studium wiedzy o regionie łódzkim*, ŁTN, Łódź, s. 97–119.
WŁODARCZYK B., 1995, *Stan zagospodarowania turystycznego w województwach Polski Środkowej*, [w:] *Studium wiedzy o regionie łódzkim*, ŁTN, Łódź, s. 52–74.
Akta m. Łodzi, 1798–1939, Archiwum Miejskie w Łodzi.