

Cezary Sarnecki

## **Analiza rynku hotelowych usług noclegowych w Polsce w latach 2003–2008**

**Słowa kluczowe:** *hotelarstwo, usługi noclegowe, podaż i popyt usług noclegowych*

**Abstrakt:** Celem niniejszego artykułu była próba odpowiedzi na pytanie jak wygląda polska baza hotelarska pod względem struktury skategoryzowanych obiektów, ich geograficznego rozproszenia, porównania na tle innych krajów europejskich, dynamiki i kierunków rozwoju? Czy podaż usług noclegowych oferowanych przez hotele nadąża za popytem na nie i czy struktura podaży jest adekwatna do struktury popytu (za wyznacznik przyjęto kategorie hoteli)? W celu odpowiedzi na powyższe pytania posłużono się głównie analizą jedno-podstawowych indeksów dynamiki oraz analizą struktury analizowanych zjawisk. Jako podstawową tezę przyjęto, że w Polsce istnieje niedorozwój bazy hotelarskiej i w minionym okresie pomimo wzrostu inwestycji niedorozwój ten nie uległ zmniejszeniu.

### **WPROWADZENIE**

Niniejszy artykuł został poświęcony analizie trendów popytowych i podażowych usług noclegowych w hotelach w Polsce w minionym okresie sześciu lat (2003–2008). Przedmiotem analizy są obiekty hotelowe posiadające kategoryzację. W analizie nie były brane pod uwagę obiekty w trakcie kategoryzacji, motele, pensjonaty oraz inne obiekty hotelowe, a także domy wycieczkowe, schroniska i ośrodki wczasowe<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych wraz z późniejszymi zmianami i Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 roku (DzU nr 188, poz. 1945 z późn. zm.) określają warunki jakie powinny spełniać obiekty ubiegające się o określoną kategorię hotelu. W Polsce zgodnie z przytoczonymi przepisami mamy pięć kategorii hoteli począwszy od obiektów jednogwiazdkowych po obiekty pięciogwiazdkowe.

## TRENDY POPYTOWE

Popyt na usługi hotelowe jest determinowany przez ruch turystyczny, zarówno krajowy, jak i przyjazdy turystów zagranicznych. Miernikiem popytu może być liczba turystów korzystający z hoteli (tabela 1).

Największym popytem w 2008 roku cieszyły się hotele 3\*. Skorzystało z nich prawie 4,4 mln turystów. Kolejne miejsce zajęły hotele 2\* (2,5 mln osób w analogicznym okresie), hotele 4\* – 1,7 mln korzystających. Hotele 1\* oraz 5\* odnotowały podobne wielkości – po ok. 820 tys. korzystających. W analizowanym okresie (lata 2003–2008) stały wzrost w strukturze korzystających z usług noclegowych odnotowały jedynie obiekty 5\* (największy wzrost udziału z 3,9% do prawie 8%) i obiekty 4\*. W pozostałych kategoriach obiektów odnotowano trendy spadkowe.

**Tabela 1.** Korzystający z hoteli w latach 2003–2008 (w tys.)

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Korzystający z hoteli ogółem</b>	<b>6 336,9</b>	<b>7 448,7</b>	<b>8 255,2</b>	<b>8 900,1</b>	<b>9 840,7</b>	<b>10 358,9</b>
Hotele 5*	246,0	391,7	513,6	664,3	771,2	823,6
Hotele 4*	752,5	995,7	1 027,3	1 050,2	1 453,0	1 763,5
Hotele 3*	3 050,1	3 504,8	3 915,4	4 137,5	4 238,1	4 391,3
Hotele 2*	1 627,9	1 909,3	2 146,0	2 372,0	2 610,9	2 556,0
Hotele 1*	660,4	647,2	652,9	676,1	767,5	824,5
<b>Struktura korzystających z hoteli</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Hotele 5*	3,88%	5,26%	6,22%	7,46%	7,84%	7,95%
Hotele 4*	11,87%	13,37%	12,44%	11,80%	14,77%	17,02%
Hotele 3*	48,13%	47,05%	47,43%	46,49%	43,07%	42,39%
Hotele 2*	25,69%	25,63%	26,00%	26,65%	26,53%	24,67%
Hotele 1*	10,42%	8,69%	7,91%	7,60%	7,80%	7,96%

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie roczników GUS: *Turystyka w 2004 r.* tabl. 1/4, *Turystyka w 2006 r.*, s.47, *Turystyka w 2008 r.*, s. 80.

## POPYT ZE STRONY TURYSTÓW ZAGRANICZNYCH

W 2003 roku granicę Polski przekroczyło ponad 52 mln turystów zagranicznych (tabela 2). Ruch ten przy słabnącej dynamice wzrastał systematycznie w liczbach bezwzględnych, osiągając w maksymalną wielkość w 2006 roku (ponad 65 mln turystów). W 2007 roku nastąpił minimalny spadek przyjazdów o ok. 232 tys.

osób. Ze względu na wejście Polski do strefy Schengen w dniu 21 grudnia 2007 roku, Straż Graniczna rejestruje ruch osób tylko na granicach Polski, które są jednocześnie zewnętrznymi granicami Unii Europejskiej. W związku z powyższym zaprezentowane dane za 2008\* rok (tabela 2, pozycja „przyjazdy do Polski ogółem”) nie są porównywalne z danymi z lat wcześniejszych, gdyż zgodnie z traktatem nie obejmują tzw. ruchu wewnątrzspółnotowego.

Ciekawym zjawiskiem jest to, że przy tak dużej liczbie osób odwiedzających nasz kraj, zaledwie ponad 5% z nich korzysta z obiektów hotelowych. W liczbach bezwzględnych obraz ten jest następujący: w 2003 r. – z usług noclegowych skorzystało 2,3 mln obcokrajowców, natomiast w 2007 r. korzystających było ponad 3,5 mln. Trend ten był rosnący do 2007 roku, a przyrost w 2007 roku w stosunku do 2003 wyniósł ponad 42%. Trend ten uległ załamaniu w 2008 roku i biorąc pod uwagę kontynuację kryzysu finansowego w bieżącym roku, można spodziewać się okresowego spadku popytu na usługi noclegowe ze strony turystów zagranicznych. Najpóźniej w roku 2012 powinno nastąpić jego odwrócenie w związku z organizacją przez Polskę Mistrzostw Europy w piłce nożnej.

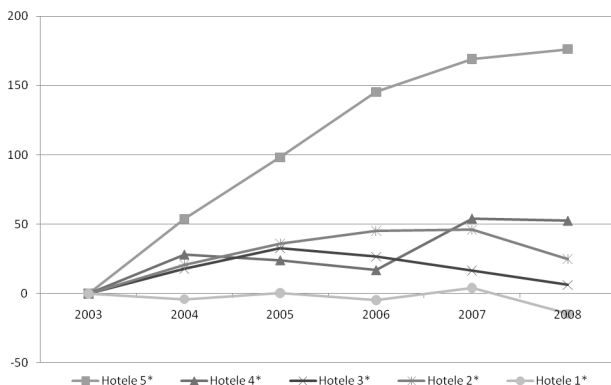
Czy ten miesięczny boom będzie wystarczającą determinantą, aby miała ona wpływ na rozwój inwestycji o kilkudziesięcioletnim cyklu życia? Należy zwrócić uwagę na podobieństwo *casusu* Portugalii. Portugalia została członkiem Unii Europejskiej w 1986 roku. Po ośmiu latach członkostwa – w 2004 roku zorganizowała Mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Promocja kraju dzięki temu wydarzeniu spowodowała, że państwo to stało się odkryciem dla turystyki zagranicznej, co zaowocowało stałym, skokowym wzrostem wykorzystania bazy noclegowej w późniejszym okresie, pomimo nieustannego jej rozwoju. Obecnie w Portugalii na 10 000 mieszkańców przypada 250 pokoi hotelowych, a w Polsce jedynie 50 (por. tabela 5). Przez analogię można spodziewać się podobnego echa tego zjawiska w Polsce.

W ogólnym rachunku wszystkich korzystających z usług hotelowych udział turystów zagranicznych był znaczący i wynosił ok. 39% w 2003 roku i 31% w roku 2008. Spadek udziału wiąże się z dwoma zjawiskami: spadkiem liczby turystów zagranicznych w 2008 roku w porównaniu z rokiem 2007 o ok. 10% oraz szybszą dynamiką turystów krajowych korzystającą z hoteli niż turystów zagranicznych.

**Tabela 2.** Turyści zagraniczni korzystający z hoteli w latach 2003-2008 (w tys.)

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008*
<b>Przyjazdy do Polski ogółem</b>	<b>52 129,8</b>	<b>61 917,8</b>	<b>64 606,1</b>	<b>65 114,9</b>	<b>64 882,5</b>	<b>6 581,5</b>
Dynamika (2003=100%)	0,00%	18,78%	23,93%	24,91%	24,46%	
<b>Udział turystów zagranicznych korzystających z hoteli wg kategorii:</b>	<b>39,27%</b>	<b>40,64%</b>	<b>40,63%</b>	<b>38,88%</b>	<b>35,95%</b>	<b>30,95%</b>
Hotele 5*	73,78%	71,28%	70,02%	67,02%	63,32%	60,87%
Hotele 4*	58,94%	57,06%	53,58%	49,40%	46,97%	38,32%
Hotele 3*	42,74%	43,78%	44,12%	39,91%	35,82%	31,52%
Hotel 2*	26,38%	27,16%	27,19%	26,29%	24,00%	20,97%
Hotele 1*	19,19%	18,77%	19,47%	17,84%	17,17%	13,12%
<b>Struktura turystów zagranicznych korzystających z hoteli wg kategorii:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Hotele 5*	7,29%	9,22%	10,72%	12,87%	13,80%	15,64%
Hotele 4*	17,82%	18,77%	16,41%	14,99%	19,29%	21,08%
Hotele 3*	52,38%	50,69%	51,51%	47,73%	42,92%	43,17%
Hotele 2*	17,26%	17,13%	17,40%	18,02%	17,71%	16,72%
Hotele 1*	5,09%	4,01%	3,79%	3,49%	3,73%	3,37%

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie roczników GUS: *Turystyka w 2004 r.* tabl. I/4, *Turystyka w 2006 r.*, s.47, *Turystyka w 2008 r.*, s. 80.

**Wykres 1.** Dynamika przyrostu turystów zagranicznych korzystających z noclegów wg kategorii hoteli (w %)

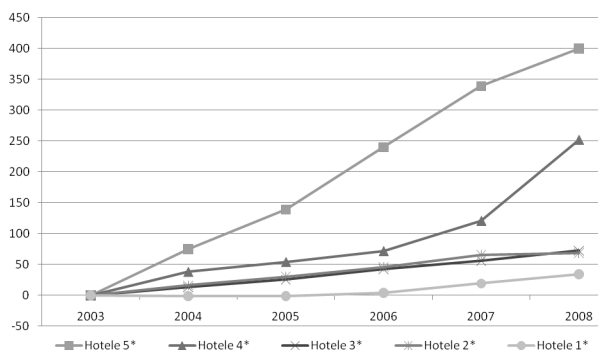
**Źródło:** opracowanie własne.

Turyści zagraniczni najchętniej korzystali z hoteli 3\* (ponad 1,38 mln osób w 2008 roku.) Jednak przyrost w tej kategorii jest tu niewielki i na przestrzeni 6 lat wyniósł 6,18%, wykazując systematyczny trend malejący od 2005 roku. Kolejne obiekty z których korzystają cudzoziemcy to hotele 4\* (675,7 tys. w 2008 przy sześcioletnim wzroście o ponad 52%) i hotele 2\* (536,1 tys., adekwatny wzrost o ok. 25%). W 2008 roku z usług hoteli 5\* skorzystało 501,3 tys. osób, przy czym przyrost gości z tego segmentu był najwyższy i wynosił na przestrzeni 6 lat 176%. Hotele 1\* cieszą się najmniejszym zainteresowaniem turystów zagranicznych. Z ich usług skorzystało 108,2 tys. osób i popyt jest tu stabilny w czasie (por. wykres 1).

Udział turystów zagranicznych w strukturze wykorzystania pokoi w poszczególnych kategoriach obiektów hotelowych jest bardzo zróżnicowany. Przede wszystkim goście zagraniczni stanowią o frekwencji w hotelach 5\* – ich udział w ogólnej liczbie korzystających z pokoi wynosił prawie 74% w 2003 roku i spadł do 61% w 2008 roku. Spadek ten wiąże się ze wspomnianą szybszą dynamiką wzrostową polskich turystów w tym segmencie (por. wykres 3). W hotelach 4\* odpowiednie udziały wynoszą 59% w 2003 roku i 38% w 2008 roku, a w hotelach 3\* – 43% w 2003 roku i 31,5% w 2008 roku. Udziały w kategorii hoteli 2\* i 1\* są w od trzech lat malejące w czasie i w 2008 roku wyniosły odpowiednio 21% i 13%.

## **POPYT ZE STRONY TURYSTÓW KRAJOWYCH**

W 2008 roku, prawie 7,5 mln Polaków skorzystało z usług noclegowych w hotelach i było to o 3,7 mln osób więcej niż w 2003 roku (tabela 3). Polacy zdecydowanie najczęściej (podobnie jak i turyści zagraniczni) korzystali z hoteli 3\* (3,0 mln w 2008 roku). Jednakże trend wzrostowy był tu znacznie wyższy (przyrost o 72,2% w ciągu 6 lat) niż w przypadku turystów zagranicznych – adekwatnie 6,2% (por. wykres 2). Kolejnym segmentem cieszącym się dużą frekwencją Polaków były hotele 2\* (2 mln osób w 2008 r.) przy wzroście o 68,5% na przestrzeni 6 lat. Z hoteli 4\* w 2008 roku skorzystało 1,1 mln Polaków, a relatywny przyrost w analizowanym okresie o 252%. Mimo że hotele 1\* cieszyły się niewiele mniejszym zainteresowaniem – 716,3 tys. gości (dane z 2008 roku), to cechowała je dużo niższa dynamika – w adekwatnym okresie nastąpił wzrost o 34,2%. Najwyższa zmiana dotyczyła hoteli 5\*, gdzie w okresie 2003–2008 odnotowano wzrost gości narodowości polskiej o 399% i wynosił on w liczbach bezwzględnych 322,3 tys. w 2008 roku. Udział Polaków w korzystających z hoteli 5\* ogółem wyniósł 26,2% w 2003 r. i 39,1% w 2008 roku. Dynamicznie rosnący krajowy popyt spowodował, że udział gości narodowości polskiej wzrasta we wszystkich segmentach rynku usług hotelowych.

**Wykres 2.** Dynamika przyrostu turystów krajowych korzystających z noclegów wg kategorii hoteli (w %)

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 3.** Turyści krajowi korzystający z hoteli w latach 2003–2008 (w tys.)

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Turyści krajowi korzystający z hoteli</b>	<b>3 844,2</b>	<b>4 416,5</b>	<b>4 896,7</b>	<b>5 439,9</b>	<b>6 303,4</b>	<b>7 470,7</b>
Dynamika (2003=100%)	00,00%	14,89%	27,38%	41,51%	63,97%	94,34%
<b>Udział turystów krajowych korzystających z hoteli wg kategorii:</b>	<b>60,73%</b>	<b>59,36%</b>	<b>59,37%</b>	<b>61,12%</b>	<b>64,05%</b>	<b>69,05%</b>
Hotele 5*	26,22%	28,72%	29,98%	32,98%	36,68%	39,13%
Hotele 4*	41,06%	42,94%	46,42%	50,60%	53,03%	61,68%
Hotele 3*	57,26%	56,22%	55,88%	60,09%	64,18%	68,48%
Hotel 2*	73,62%	72,84%	72,81%	73,71%	76,00%	79,03%
Hotele 1*	80,81%	81,23%	80,53%	82,16%	82,83%	86,88%
<b>Struktura turystów krajowych korzystających z hoteli wg kategorii:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Hotele 5*	1,68%	2,55%	3,14%	4,03%	4,49%	4,31%
Hotele 4*	8,04%	9,68%	9,74%	9,77%	10,83%	14,56%
Hotele 3*	45,43%	44,61%	44,68%	45,70%	43,15%	40,25%
Hotele 2*	31,17%	31,49%	31,91%	32,14%	31,48%	27,04%
Hotele 1*	13,88%	11,90%	10,74%	10,21%	10,09%	9,59%

Źródło: opracowanie własne na podstawie roczników GUS: *Turystyka w 2004 r.* tabl. 1/4, *Turystyka w 2006 r.*, s.47, *Turystyka w 2008 r.*, s. 80.

## TRENDY PODAŻOWE

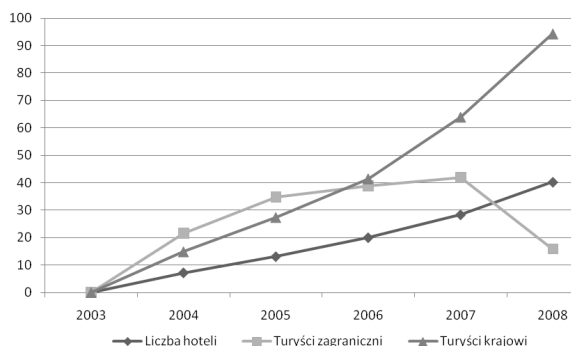
### BAZA HOTELOWA – UWAGI OGÓLNE

W 2008 roku mieliśmy w Polsce 1379 skategoryzowanych hoteli (tabela 4) i było to o 396 obiektów więcej niż przed pięcioma laty (przyrost o 40,3%). W tym samym okresie popyt wyrażony liczbą turystów korzystających z hoteli wzrósł dla turystów zagranicznych o 28,8%, a dla turystów krajowych o 94,3% (wykres 3). Świadczy to o rosnącej rozbieżności między dynamiką popytu na usługi hotelowe a rozwojem bazy noclegowej.

Największy przyrost obiektów hotelowych w analizowanym okresie nastąpił w kategorii hoteli 3\* – 229 obiektów. W kategorii obiektów 1\* odnotowano nawet przyrost ujemny (-7 obiektów). Był on związany z modernizacją części obiektów i podniesieniem ich standardów lub też likwidacją.

Należy zauważyć prawidłowość, że im wyższa kategoria obiektu, tym szybszy był przyrost liczby pokoi w segmencie (2003 = 100%). I tak dla hoteli 5\* wynosił on 322,2%, dla hoteli 4\* – 194,6%, dla hoteli 3\* – 128,7%, 2\* – 124,0% i 1\* – 99,6%. Przyrost popytu w tym samym okresie wzrósł odpowiednio dla hoteli: 5\* – o 334,8%, 4\* – o 234,3%, 3\* – o 144,0%, 2\* – o 157,0% i 1\* – o 124,8% (por. wykresy 4 i 5). Można zatem postawić hipotezę, że dynamika popytu na hotelowe usługi noclegowe w badanym okresie przewyższała dynamikę podaży miejsc noclegowych.

**Wykres 3.** Dynamika podaży i popytu na usługi noclegowe wg kategorii hoteli (w %)



**Źródło:** opracowanie własne.

Najwyższy stopień wykorzystania pokoi (frekwencji) mają hotele 5\* (tabela 4). Poziom frekwencji rósł tu od 2003 r. (49,5%) do 2006 r. gdzie osiągnął swoje maksimum (63,9%). Kolejne dwa lata 2007–2008 to okres powolnego spadku frekwencji do wartości – 63,7% (2007 r.) i 60,3% (2008 r.). Zbliżone charakterystyki

**Tabela 4.** Hotelowa baza noclegowa w Polsce w latach 2003–2008

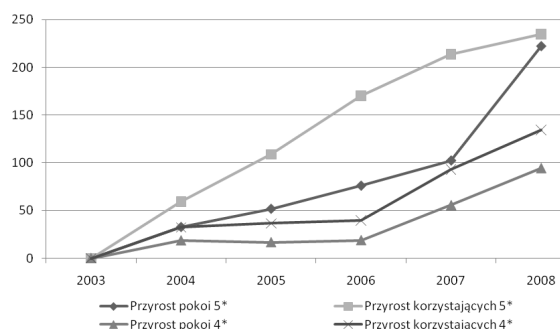
Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Liczba obiektów hotelowych</b>	<b>983</b>	<b>1 054</b>	<b>1 112</b>	<b>1 180</b>	<b>1 262</b>	<b>1 379</b>
Dynamika (2003=100%)	0,00%	7,22%	13,12%	20,04%	28,38%	40,28%
Hotel 5*	8	13	16	19	24	27
Dynamika (2003=100%)	0,00%	62,50%	100,00%	137,50%	200,00%	237,50%
Hotele 4*	51	63	66	72	84	114
Dynamika (2003=100%)	0,00%	23,53%	29,41%	41,18%	64,71%	123,53%
Hotele 3*	380	425	458	503	547	609
Dynamika (2003=100%)	0,00%	11,84%	20,53%	32,37%	43,95%	60,26%
Hotele 2*	367	388	421	434	450	459
Dynamika (2003=100%)	0,00%	5,72%	14,71%	18,26%	22,62%	25,07%
Hotele 1*	177	165	151	152	157	170
Dynamika (2003=100%)	0,00%	-6,78%	-14,69%	-14,12%	-11,30%	-3,95%
<b>Struktura pokoi hotelowych wg kategorii</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Hotele 5*	3,90%	4,77%	5,22%	5,79%	6,27%	9,03%
Hotele 4*	11,09%	12,13%	11,43%	11,12%	13,72%	15,50%
Hotele 3*	47,05%	46,51%	47,78%	47,89%	45,30%	43,49%
Hotele 2*	27,50%	27,10%	27,31%	27,07%	26,92%	24,50%
Hotele 1*	10,46%	9,50%	8,26%	8,12%	7,80%	7,48%
<b>Przeciętna liczba pokoi w hotelach</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
Hotele 5*	267	218	203	198	180	255
Hotele 4*	119	114	108	100	113	104
Hotele 3*	68	65	65	62	57	54
Hotele 2*	41	42	40	41	41	41
Hotele 1*	32	34	34	35	34	34
<b>Stopień wykorzystania pokoi</b>						
Hotele 5*	49,50%	43,30%	53,10%	63,90%	63,70%	60,30%
Hotele 4*	43,30%	38,10%	41,70%	53,70%	56,00%	52,00%
Hotele 3*	38,70%	34,70%	36,90%	44,60%	46,20%	44,90%
Hotele 2*	32,80%	31,20%	33,40%	41,10%	43,70%	43,20%
Hotele 1*	31,10%	35,90%	36,90%	41,70%	43,90%	44,60%

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie roczników GUS: *Turystyka w 2004 r.* tabl. 1/4, *Turystyka w 2006 r.*, s.47, *Turystyka w 2008 r.*, s. 80.



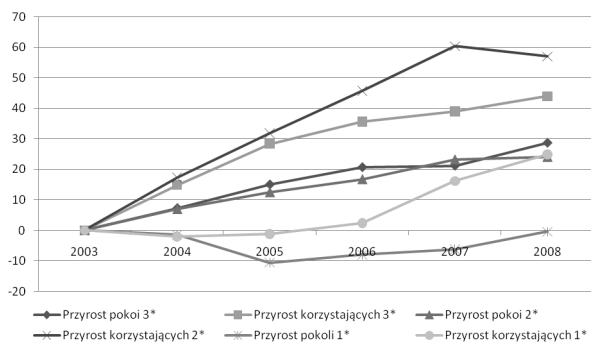
trendu frekwencji dotyczą hoteli niższych kategorii z wyłączeniem hoteli 1\* (hotele 1\* wykazywały w całym analizowanym okresie rosnący trend frekwencji – od 31,1% w 2003 roku do 44,6% w 2008 roku). Jedyną różnicą jest tu przesunięcie maksimum frekwencji z 2006 roku na 2007 rok. Również we wszystkich tych segmentach w 2008 roku odnotowano spadki wykorzystania pokoi. Według danych za 2008 rok frekwencja w kolejnych kategoriach hoteli wyniosła: 52% w hotelach 4\*, 44,9% w hotelach 3\* i 43,2% w hotelach 2\*. Dane te świadczą o następującej prawidłowości: hotele wyższych kategorii oferujące z reguły wyższe ceny na swoje usługi noclegowe są bardziej wrażliwe na spadek koniunktury.

**Wykres 4.** Porównanie dynamiki podaży pokoi i popytu na usługi noclegowe w hotelach 5\* i 4\* (w %)



Źródło: opracowanie własne

**Wykres 5.** Porównanie dynamiki podaży pokoi i popytu na usługi noclegowe w hotelach 3\*, 2\* i 1\* (w %)



Źródło: opracowanie własne.

## BAZA HOTELOWA – PORÓWNANIA MIĘDZYNARODOWE

Jednym z mierników służących do porównania bazy hotelowej w różnych krajach jest liczba pokoi przypadająca na 10 000 mieszkańców. Z tabeli 5 wynika, że Polska jest krajem o najniższym wskaźniku „nasylenia” liczbą pokoi hotelowych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców spośród wszystkich krajów Unii Europejskiej. W Polsce wskaźnik ten w 2008 roku wynosił 50 pokoi<sup>2</sup>.

**Tabela 5.** Hotele i podobne obiekty w krajach Unii Europejskiej w 2008 roku

Wyszczególnienie	Liczba obiektów	Liczba pokoi w tys.	Liczba mieszkańców w tys.	Liczba pokoi na 10 000 mieszk.
Austria	14 204	574	8 331,9	689
Belgia	2 013	125	10 666,9	117
Cypr	735	88	794,6	1 107
Czechy	4 559	248	10 381,1	239
Dania	477	73	5 475,8	133
Estonia	346	29	1 340,9	216
Finlandia	909	119	5 300,5	225
Francja	18 135	1 254	63 753,1	197
Grecja	9 207	701	11 215,0	625
Hiszpania	17 827	1 642	45 283,3	363
Irlandia	4 087	157	4 419,9	355
Litwa	348	22	3 366,4	65
Luksemburg	273	15	483,8	310
Łotwa	318	21	2 270,9	92
Malta	160	40	410,6	974
Niderlandy	3 196	200	16 404,3	122
Niemcy	35 941	1 644	82 221,8	200
<b>POLSKA</b>	<b>2 443</b>	<b>190</b>	<b>38 115,6</b>	<b>50</b>
Portugalia	2 031	265	10 617,6	250
Słowacja	1 249	67	5 401,0	124
Słowenia	396	33	2 025,9	163
Szwecja	1 893	207	9 182,9	225
Węgry	1 999	154	10 045,0	153
Wielka Brytania	39 860	1 245	61 186,0	203
Włochy	34 058	2 143	59,618,1	359

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie *Turystyka w 2008 r.*, s.161 oraz *Population, General Data*, Eurostat.

<sup>2</sup> Różnica między liczbami obiektów przedstawionymi w tabeli 5 (poz. Polska) i w tabeli 4 wynika z podejścia metodologicznego. W tabeli 4 przedstawiono liczbę hoteli skategoryzowanych, tabela 5 odwołuje się zaś do liczby obiektów hotelowych i zrównanych z nimi, a zatem obiektów skategoryzowanych, nieskategoryzowanych, moteli, pensjonatów i innych obiektów hotelowych.

Najwyższą liczbą charakteryzują się kraje typowo turystyczne – Cypr (1107), Malta (974), Austria (689) czy Grecja (625). Jednak biorąc pod uwagę kraje zbliżone kulturowo, jak Czechy (239) czy Słowację (124) to możemy zauważyć, że nasza baza hotelowa jest relatywnie kilkukrotnie mniejsza. Stan ten obrazuje niedorozwój infrastruktury hotelowej i określa potencjalny obszar jej dalszego wzrostu.

## TERYTORIALNY ROZKŁAD BAZY HOTELOWEJ

Terytorialny rozkład hoteli według kategorii przedstawia tabela 6. Największa liczba obiektów istnieje w dwóch tradycyjnie turystycznych województwach – małopolskim (197 obiektów) i dolnośląskim (170 obiektów). Duża ich liczba znajduje się także w województwach: wielkopolskim (158), mazowieckim (121), pomorskim (106) i śląskim (105). Należy zwrócić uwagę, że jedynie w sześciu znajdują się hotele 5\*. Natomiast w dwóch województwach – opolskim i podkarpackim nie ma także hoteli 4\*. Wydaje się, że stolice województw, które liczą powyżej 100 tys. mieszkańców zasługują na posiadanie przynajmniej jednego prestiżowego obiektu.

**Tabela 6.** Obiekty hotelowe według województw w 2008 r.

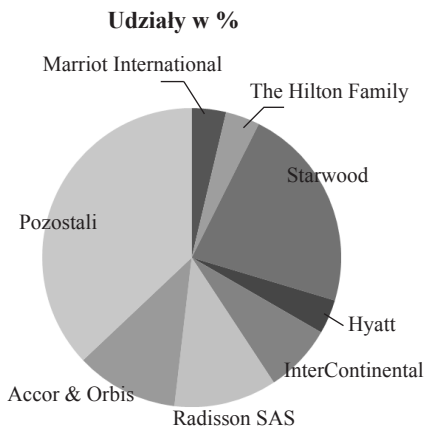
Wyszczególnienie	Ogółem	Kategorie hoteli				
		*****	****	***	**	*
Dolnośląskie	170	2	14	81	46	27
Kujawsko-pomorskie	75	0	7	36	28	4
Lubelskie	30	0	4	16	8	2
Lubuskie	57	0	3	19	23	12
Łódzkie	63	0	2	29	22	10
Małopolskie	197	6	21	108	50	12
Mazowieckie	121	11	12	36	45	17
Opolskie	22	0	0	14	5	3
Podkarpackie	66	0	1	30	25	10
Podlaskie	18	0	3	6	8	1
Pomorskie	106	4	6	38	49	9
Śląskie	105	3	11	46	32	13
Świętokrzyskie	39	0	2	14	16	7
Warmińsko-mazurskie	75	0	4	37	28	6
Wielkopolskie	158	1	14	66	53	24
Zachodniopomorskie	77	0	10	33	21	13
Razem	1 379	27	114	609	459	170

**Źródło:** *Turystyka w 2008 r.*, s. 78.

## MARKI HOTELOWE W POLSCE W 2008 ROKU

Koncentracja rynku liczona liczbą obiektów pod własną marką jest szczególnie widoczna w przypadku segmentu hoteli 5\* (por. wykres 6). Znacznie mniejsza koncentracja jest w segmentach niższych kategorii. Najważniejszy udział w rynku hoteli o standardzie 5\* ma sieć hotelarska Starwood posiadająca sześć obiektów działających pod markami Sheraton (4 hotele – Kraków, Sopot, Poznań i Warszawa), Meridian (hotel w Warszawie) i The Westin (również Warszawa). Ogółem sieć dysponuje 1 518 pokojami (por. tabela 7). Kolejnymi równorzędnymi sieciami hotelarskimi posiadającymi po 3 obiekty 5\* są: Radisson SAS (hotele Radisson w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie) oraz Accor (hotele Sofitel zlokalizowane w Warszawie, Sopocie i Wrocławiu).

**Wykres 6.** Udziały w rynku usług hotelowych w grupie hoteli 5\* - liczone liczbą posiadanych obiektów (2008 rok)



**Źródło:** opracowanie własne

Dwa hotele 5\* są w posiadaniu sieci InterContinental (Hotel InterContinental w Warszawie i Holiday Inn w Krakowie). Po jednym hotelu występuje pod marką sieci Marriott International (Marriott w Warszawie), The Hilton Family (Hilton w Warszawie) i Hyatt (Hyatt Regency również w Warszawie). Sieci te są sieciami globalnymi prowadzącymi hotele na całym świecie.

Sieci globalne prowadzą lub udzielają franszyzy nie tylko dla hoteli 5\*. W Polsce obecne są również w innych segmentach rynku, i tak dla przykładu – Marriott International posiada hotel 4\* pod marką Courtyard by Marriott w Warszawie, InterContinental posiada cztery hotele 4\* pod marką Holiday Inn i jeden o standardzie 3\* Express by Holiday Inn, Radisson SAS posiada jeden hotel o standardzie 4\*, Caiano sześć hoteli 4\* i sześć hoteli 3\* występujących pod

wspólną marką Qubus, Accor & Orbis posiadają także 12 hoteli pod marką Novotel o standardzie 4\*/3\*, 12 hoteli pod marką Mercure również o tym samym standardzie, 9 hoteli Ibis o standardzie 2\*, 6 hoteli Etap o standardzie 1\* i 17 hoteli pod wspólną marką Orbis Hotels o standardzie 4\*/3\*. Grupa Accor po przejęciu Orbisu jest aktualnie największym udziałowcem w polskim rynku hotelarskim. Spośród sieci globalnych występujących na polskim rynku należy zwrócić uwagę na amerykańską grupę Best Western, która udzieliła już franczyzę dla ponad 40 hoteli w Polsce o standardzie 4\*/3\*. Warto odnotować także obecność grupy Societe du Luvre posiadającej w Polsce 10 hoteli pod markami (Kyriad 3\*, Campanille 2\* i Premiere Classe 1\*) oraz wchodzącą na krajowy rynek hiszpańską grupę IBB Hotels z dwoma obiektami 4\* w Polsce.

**Tabela 7.** Globalne i międzynarodowe sieci hotelarskie w Polsce w 2008 roku

Właściciel marki	Marka hotelu	liczba obiektów	Kategoria
Marriott International	Marriott	1	5*
	Courtyard by Marriott	1	4*
The Hilton Family	Hilton	1	5*
Starwood	Sheraton	4	5*
	Meridian	1	5*
	The Westin	1	5*
Hyatt	Hyatt Regency	1	5*
InterContinental	InterContinental	1	5*
	Holiday Inn	5	4*/5*
	Express by Holiday	1	3*
Radisson SAS	Radisson	4	5*/4*
Vienna International Hotels & Resort	Andels	1	4*
	Chopin	1	3*
	Jan III Sobieski	1	4*
	Amber	1	4*
Caiano	Cubus	12	4*/3*
Societe du Luvre	Kyriad	1	3*
	Campanille	8	2*
	Premiere Classe	1	1*
Accor & Orbis	Sofitel	3	5*
	Novotel	12	4*/3*
	Mercure	12	4*/3*
	Ibis	9	2*
	Etap	6	1*
	Orbis Hotels	17	4*/3*
Best Western	Best Western	Ponad 40	4*/3*
Domina Hotels	Domina	2	4*
IBB Hotels	IBB	2	4*

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie stron www poszczególnych marek.

Polskie grupy hotelarskie prowadzą zróżnicowaną aktywność, począwszy od wspólnej polityki marketingowej (grupa Start czy Prestige Hotels) poprzez franczyzę (projekt Chaber), zarządzanie pod marką własną (Hotele de Silva) po własność obiektów i zarządzanie nimi (Gromada). Oprócz Hoteli Gołębiowski (3 obiekty), Hotele dr Eris (2 obiekty) i Prestige Hotels (2 obiekty), które są skategoryzowane jako hotele 5\*/4\*, pozostałe grupy prowadzą obiekty 3\*/1\*.

Należy zastanowić się, czy można stwierdzić, że polskie grupy hotelowe prowadzą hotele sieciowe/systemowe, tak jak jest to rozumiane w większości sieci globalnych. Hotele systemowe bowiem to coś więcej niż stowarzyszenia prowadzące wspólną politykę marketingową i rezerwacyjną. To przede wszystkim organizacje, które mają jednolite standardy zarządzania wszystkimi funkcjami hotelowymi, jednolite standardy jakości usług i ich kontroli, jednolite standardy związane z organizacją pracy, strukturą organizacyjną i funkcjonalną jednostek, jednorodną wizualizację dla hoteli danej marki. Jeżeli w ten sposób spojrzymy na polskie hotelarstwo, to okaże się, że tych grup jest znacznie mniej, nie wszystkie bowiem spełniają te wymagania.

**Tabela 8.** Polskie sieci hotelarskie w 2008 r.

Marka hotelu	Liczba obiektów	Kategoria
HP Park	3	4*/3*
Hotel 500	5	2*
Start	56	3*/1*
Hotele System	6	3*/2*
Hotele Gołębiowski	3	4*
Interferie	9	b.d.
Geovita	12	b.d.
Gromada	17	3*/2*
Ideal Hotels	2	3*
Hotele RT	4	3*
Dr Irena Eris	2	4*
Green Hotels	3	3*
Hotele De Silva	2	3*

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie stron www poszczególnych marek.

## ZAKOŃCZENIE

Przedstawiona powyżej analiza popytu i podaży oraz organizacji usług noclegowych w Polsce w okresie od 2003 do 2008 roku uprawnia do wyciągnięcia wniosków. Podstawowe z nich przedstawiono poniżej.

W Polsce istnieje niedorozwój bazy hotelowej. Wniosek ten nasuwa się zarówno na podstawie porównań międzynarodowych, jak i na podstawie analizy bazy hotelarskiej w kraju w relacji do rosnącego popytu na usługi noclegowe. W analizowanym okresie tempo popytu na usługi noclegowe w obiektach hotelowych systematycznie wyprzedzało tempo podaży tych miejsc, mimo zauważalnych inwestycji zarówno krajowych, jak i zagranicznych (międzynarodowe i globalne sieci hotelowe) w bazę hotelową. Wynika z tego wniosek, że potrzebne są dalsze inwestycje.

Hotele z kategorii 4\*/5\* są bardziej wrażliwe na dekonjunkturę gospodarczą niż hotele budżetowe (kategorie 1\*–3\*). Przejawia się to w szybszym spadku wykorzystania miejsc noclegowych (frekwencji) przy złej koniunkturze gospodarczej niż w kategoriach niższych. Jednakże pomimo większej wrażliwości w hotelach 4\* i 5\* poziom frekwencji był zawsze wyższy niż w hotelach budżetowych.

Istnieje zauważalny trend coraz większego korzystania z hotelowej bazy noclegowej przez obywateli narodowości polskiej. Szczególnie widoczne staje się to w segmentach hoteli 4\* i 5\*.

Baza hotelowa w Polsce jest bazą o nierównomiernym rozproszeniu geograficznym. Dominują tu województwa o charakterze tradycyjnie turystycznym (małopolskie, dolnośląskie i pomorskie) oraz obszary wielkomiejskie województw mazowieckiego, wielkopolskiego i śląskiego. Istnieją też województwa o bardzo słabej bazie hotelowej do których zaliczyć można: lubelskie, opolskie, podlaskie i świętokrzyskie.

## LITERATURA

Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. DzU nr 188, poz. 1945

*Turystyka w 2003 - rocznik GUS*, Warszawa 2004.

*Turystyka w 2004 – rocznik GUS*, Warszawa 2005.

*Turystyka w 2005 – rocznik GUS*, Warszawa 2006.

*Turystyka w 2006 – rocznik GUS*, Warszawa 2007.

*Turystyka w 2007 – rocznik GUS*, Warszawa 2008.

*Turystyka w 2008 – rocznik GUS*, Warszawa 2009.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych wraz z późniejszymi zmianami. Tekst jednolity DzU Nr 223 poz. 2268.

Strony www:

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-SF-08-081/EN/KS-SF-08-081-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-SF-08-081/EN/KS-SF-08-081-EN.PDF).

<http://www.marriott.com/hotels/travel/wawcy-courtyard-warsaw-airport/>

[www.marriott.com](http://www.marriott.com).

[http://www1.hilton.com/en\\_US/hi/hotel/WAWHIHI-Hilton-Warsaw-Hotel-and-Convention-Centre/index.do](http://www1.hilton.com/en_US/hi/hotel/WAWHIHI-Hilton-Warsaw-Hotel-and-Convention-Centre/index.do)

[www.sheraton.pl](http://www.sheraton.pl)  
[www.westin.pl](http://www.westin.pl)  
[www.lemeridien.pl](http://www.lemeridien.pl)  
<http://warsaw.regency.hyatt.com/hyatt/hotels>  
<http://warszawa.intercontinental.com/secms>  
[www.holiday.aquila.pl](http://www.holiday.aquila.pl)  
[http://www.holidayinn.com/hotels/us/en/wrspl/hoteldetail?sitrackingid=134704634&c\\_m\\_mmc=Google-PS-HolidayInn-\\_-G%20B-EMEA-\\_-POL-Warsaw-Warszawa-\\_-holiday%20inn%20warszawa-|10000000000179968385&siclientid=1952](http://www.holidayinn.com/hotels/us/en/wrspl/hoteldetail?sitrackingid=134704634&c_m_mmc=Google-PS-HolidayInn-_-G%20B-EMEA-_-POL-Warsaw-Warszawa-_-holiday%20inn%20warszawa-|10000000000179968385&siclientid=1952)  
[www.orbis.pl](http://www.orbis.pl)  
<http://www.hik.krakow.pl/>  
<http://www.holidaycityeurope.com/holiday-inn-wroclaw/index.htm>  
<http://www.zlotehotele.pl/holiday-gdansk/pl/>  
<http://www.krakowexpress.pl/>  
<http://www.radissonblu.com/hotel-warsaw>  
<http://www.radissonblu.com/hotel-szczecin>  
[www.radissonblu.com/hotel-krakow](http://www.radissonblu.com/hotel-krakow)  
[www.radissonblu.com/hotel-wroclaw](http://www.radissonblu.com/hotel-wroclaw)  
[www.radissonblu.com/hotel-gdansk](http://www.radissonblu.com/hotel-gdansk)  
<http://www.vi-hotels.com/en/startpage/vi-hotels/hotels-in-poland/>  
<http://www.qubushotel.com/>  
<http://www.kyriadprestige.com/pl/default.aspx>  
<http://www.campanile.com/Hotel/en/poland.htm>  
<http://www.classe-varsovie-warszawa.com>  
<http://book.bestwestern.com>  
[http://www.dominahotels.com/pl/poznan\\_hotel\\_poland\\_domina](http://www.dominahotels.com/pl/poznan_hotel_poland_domina)  
[http://www.4hotele.pl/poznan/apartamenty\\_domina\\_prestige](http://www.4hotele.pl/poznan/apartamenty_domina_prestige)  
<http://www.andersiahotel.pl/>  
<http://www.lublinianka.com>  
<http://www.hotelepark.pl/>  
<http://www.cieszyn.hotel500.com.pl>  
[www.starhotel.pl](http://www.starhotel.pl)  
[www.hotelsystem.pl](http://www.hotelsystem.pl)  
[www.golebiewski.pl](http://www.golebiewski.pl)  
[www.interferie.pl](http://www.interferie.pl)  
[www.geovita.pl](http://www.geovita.pl)  
[www.gromada.pl](http://www.gromada.pl)  
[www.idealhotels.pl](http://www.idealhotels.pl)  
[www.rthotels.com.pl](http://www.rthotels.com.pl)  
<http://drirenaerisspa.com>  
[www.greenhotel.pl](http://www.greenhotel.pl)  
[www.desilva.pl](http://www.desilva.pl)



## **HOTELS' LODGING SERVICES MARKET ANALYSIS IN POLAND IN 2003–2008**

**Key words:** *lodging industry, lodging services, hotels' rooms supply and demand for lodging services*

**Abstract:** The main purpose of this article is the answer a question how polish hotels' base looks like, both comparing structure of the categorized hotels, their geographical dispersion, comparison to other EU countries and dynamics and direction of development? Does hotels' rooms supply follow the demand for lodging services and if the structure of supply is adequate to the structure of demand (as a distinguishing feature is used hotel's category)? In the purpose of answering the above questions indexes of dynamics and analysis of structure were used. Primary thesis was stated that there is underdevelopment of hotels' base in Poland and in the past years 2003-2008 despite of growing investments this underdevelopment did not diminish.