

ROZDZIAŁ V

ZMIANY W WIELKOŚCI I UŻYTKOWANIU HOTELI W ŁODZI

Łódź jest dobrym przykładem procesu stopniowego przekształcania się pierwotnie monofunkcyjnego ośrodka przemysłu włókienniczego w wielofunkcyjny ośrodek usługowo-przemysłowy. Wraz z przeobrażeniem się funkcjonalnego charakteru miasta następują zmiany w wielkości i strukturze łódzkiej turystycznej bazy noclegowej, zwłaszcza hotelowej.

5.1. Hotele łódzkie do 1990 roku

Łódź, pomimo uzyskania praw miejskich w XV wieku, przeobraziła się w duże miasto dopiero w wieku XIX dzięki rozwojowi przemysłu włókienniczego. U progu tegoż stulecia liczyła niespełna tysiąc mieszkańców, a pod koniec zbliżyła się do pół miliona. W XIX wieku goście odwiedzali miasto głównie w celach biznesowych (interesy, kontrakty, zakup towarów itp.). Byli to przede wszystkim przemysłowcy, bankierzy i kupcy. Wizyty poznawcze i rozrywkowe stanowiły margines. Słabo wykształcone w robotniczym mieście instytucje kultury, rozrywki czy gastronomii nie stanowiły zachęty do jego odwiedzania. Ówczesna baza noclegowa sprowadzała się do paru zajazdów i hoteli. Przybywający goście i klienci nocowali w niektórych z fabrykanckich pałaców (np. w największym z nich Izraela Poznańskiego). Pod koniec XIX wieku zarejestrowano w Łodzi 11 hoteli, a tuż przed wybuchem I wojny światowej – 20 (Milewska, Włodarczyk 2004: 59–60). Po 1918 roku, będąc nadal wielkim ośrodkiem przemysłu włókienniczego, miasto stało się siedzibą władz wojewódzkich, wojskowych, kościelnych, a po II wojnie światowej także dużym ośrodkiem akademickim (kilka uczelni wyższych), kulturalnym (teatry, galerie, muzea, kina) i rozrywkowym (lokale rozrywkowe, liczne imprezy). W dwudziestoleciu międzywojennym nie podejmowano większych inwestycji rozszerzających turystyczną bazę noclegową Łodzi. W owym czasie działało w mieście siedem hoteli uzupełnianych tzw. pokojami umeblowanymi, a na tysiąc mieszkańców przypadało 1,4 miejsca noclegowego (Milewska, Włodarczyk 2004: 62–64).

W latach 1945–1989, kiedy gospodarka planowa oparta była na scentralizowanym zarządzaniu gospodarką narodową, początkowo nie sprzyjało to

inwestycjom w sektorze turystycznej bazy noclegowej Łodzi, pomimo znacznego rozwoju i różnicowania się struktury gospodarczej miasta. Po zakończeniu wojny w 1945 roku funkcję noclegową przywrócono tylko w paru dawnych hotelach. Brak pokoi hotelowych doprowadził w latach 60. XX wieku do powstania pod patronatem hoteli (m.in. Grand Hotelu) kwater prywatnych, które uzupełniały skromną łódzką bazę hotelową. Nowe obiekty hotelowe powstały dopiero w latach 70., kiedy w mieście nastąpił szybki wzrost i unowocześnienie struktury gospodarczej w ramach gospodarki planowej, co m.in. stworzyło konieczność szerszej wymiany kadr zarządzających, technicznych, handlowych itp. Rozwijano również komplementarną bazę hotelową (zajazd, schronisko młodzieżowe, ośrodek hotelowo-wypoczynkowy itp.). Łódź jako duży ośrodek przemysłowy dysponowała kilkoma hotelami robotniczymi i przyzakładowymi, które już pod koniec lat 80. (pierwsza faza reform w ramach gospodarki planowej) zaczęto przekształcać w hotele ogólnodostępne. Także dysponujące akademikami wyższe uczelnie udostępniały przyjezdnym miejsca noclegowe w okresie wakacyjnym (tzw. letnie hotele studenckie). Same też zaczęły inwestować we własne obiekty konferencyjno-noclegowe.

Kryzys gospodarki planowej w latach 80. nie sprzyjał rozwojowi łódzkiego hotelarstwa, ale też nie doprowadził do jego zapaści. Liczba miejsc noclegowych w hotelach utrzymywała się na poziomie z końca poprzedniej dekady. Podobnie nie spadła liczba osób korzystających z bazy hotelowej miasta. Zmieniły się jednak proporcje między nocującymi w hotelach turystami krajowymi a zagranicznymi. Udział cudzoziemców na początku lat 80. spadł do poziomu 6% i do końca dekady wzrósł do 12,8%, a w odniesieniu do liczby udzielonych noclegów odpowiednio z 9,2% do 16,5%. Wartość przeciętnej długości pobytu zagranicznych gości w łódzkich hotelach była wysoka i wynosiła od 3,5 do 4,1 dnia. Natomiast w odniesieniu do turystów polskich utrzymywała się na poziomie z końca lat 70. i wynosiła od 2,2 do 2,4 dnia. Poziom wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach wciąż był wysoki i wynosił 73,7–78,6%. W latach 70. i 80. ubiegłego wieku obłożenie łóżek w hotelach było wyższe niż pozostałych obiektów noclegowych miasta. Na tysiąc mieszkańców Łodzi przypadał jeden pokój i dwa miejsca hotelowe (tab. 27).

Wspomniane procesy przekształceń, dzięki którym wzrosła liczba miejsc noclegowych w Łodzi, nasiliły się po 1989 roku. Likwidacja wielu zakładów przemysłowych doprowadziła do udostępnienia licznych budynków fabrycznych i biurowych, które po 2000 roku zaczęto przekształcać m.in. na cele hotelowe. Spore wyludnienie miasta (spadek o blisko 160 tys. w latach 1989–2017) i prywatyzacja wielu domów mieszkalnych powiększyły też zasoby pokoi przeznaczonych na wynajem, także turystom. W wyniku przebudowy i adaptacji niektórych budynków poprzemysłowych (m.in. na lofty), biurowych, kamienic

czy mieszkań w blokach, miasto udostępniło gościom liczne apartamenty, pokoje gościnne, kwatery noclegowe oraz hotele. Uruchomiono też w Łodzi kilka w pełni nowych, wśród nich także sieciowych, obiektów hotelowych. Po 1989 roku miasto stopniowo przekształcało swoją strukturę funkcjonalną, podjęto, zwłaszcza po 2004 roku, szereg dużych inwestycji komunikacyjnych, komunalnych, rewitalizacyjnych czy usługowo-handlowych, które w ostatnich latach przyczyniły się do wyraźnego ożywienia koniunktury gospodarczej. Współcześnie Łódź jako duży ośrodek miejski z licznymi instytucjami gospodarczymi, handlowymi, społecznymi, naukowymi, kulturalnymi, rozrywkowymi, sportowymi nadal przyjmuje turystów biznesowych, ale coraz częściej odwiedzana jest w celach poznawczych, kulturalnych, sportowych bądź rozrywkowych, co stymuluje dalszą rozbudowę turystycznej bazy noclegowej, zwłaszcza hotelowej. Liczba miejsc i pokoi hotelowych w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wzrosła odpowiednio do 7,2 i do czterech (tab. 27). W porównaniu z wieloma miastami zachodnioeuropejskimi jest to pod względem wielkości nadal skromny potencjał miejsc i pokoi. Zachęcający wyrażnie do dalszych inwestycji w przemyśle hotelowym.

Tabela 27. Pokoje i miejsca noclegowe w łódzkich hotelach na tysiąc mieszkańców w latach 1980–2017

Rok	Liczba mieszkańców Łodzi w tys.	Liczba miejsc w hotelach	Liczba pokoi w hotelach	Miejsca w hotelach na tys. mieszkańców	Liczba pokoi w hotelach na tys. mieszkańców
1980	835,7	1805	–	2,2	–
1985	847,9	1756	–	2,1	–
1990	848,3	1832	1067	2,2	1,3
1995	823,2	1874	1128	2,3	1,4
2000	798,4	2353	1443	2,9	1,8
2005	767,6	2104	1335	2,7	1,7
2010	730,6	3536	2076	4,8	2,8
2015	701,0	4906	2758	7,0	3,9
2017	690,4	5008	2748	7,2	4,0

Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1980 roku* 1981 i kolejne roczniki z lat 1986, 1991, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 i 2018.

5.2. Zmiany w lokalizacji hoteli w Łodzi w latach 1990–2017

Łódzkie hotele dysponują największą liczbą miejsc w turystycznej bazie noclegowej miasta. Składają się na nie obiekty działające od końca wieku XIX (trzygwiazdkowy Grand) i początków XX stulecia (dwugwiazdkowe Savoy i Polonia Palast). Są to hotele mające długą tradycję udzielania gościny przybywającym do miasta podróżnym. Obecnie stanowią one grupę hoteli historycznych. Zlokalizowane są w pobliżu dworca kolejowego Łódź Fabryczna i jednocześnie w centrum miasta. W okresie międzywojennym działało w Łodzi kilka innych obiektów hotelowych. Jednak po II wojnie światowej nie przywrócono im funkcji hotelowej (z wyjątkiem hotelu garnizonowego). Nowe obiekty (w liczbie trzech) zbudowano dopiero w latach 70. ubiegłego wieku. Były to dwa hotele trzygwiazdkowe: nieistniejący już Centrum, zlokalizowany w sąsiedztwie dworca Łódź Fabryczna i zbudowany w ścisłym centrum Światowit oraz jeden dwugwiazdkowy – Mazowiecki, ulokowany w pobliżu dworca kolejowego Łódź Kaliska. Powrót do gospodarki rynkowej po 1990 roku umożliwił budowę nowych hoteli. Zlokalizowano je częściowo na południowej granicy ścisłego centrum i w strefie sąsiadującej ze śródmieściem oraz na peryferiach. Po 2000 roku wzrosło zainteresowanie inwestorów adaptacją na cele hotelowe budynków fabrycznych i biurowych po upadłych zakładach przemysłowych. Hotele z tej grupy zajęły budynki pofabryczne zlokalizowane na peryferiach śródmieścia (np. czterogwiazdkowy Vienna House Andel's, trzygwiazdkowy Tobacco) i na peryferiach miasta (np. mHotel). Zagospodarowano też dawne hotele pracownicze na obiekty ogólnodostępne. Hotele najwyższej kategorii, czterogwiazdkowe, zlokalizowano na północnej i południowej granicy łódzkiej dzielnicy biznesowej (między Starym Miastem a alejami Piłsudskiego i Mickiewicza). W środku tej dzielnicy uruchomiono kilka hoteli trzygwiazdkowych i nieliczne dwugwiazdkowe. Pozostałe, zwłaszcza jedno- i dwugwiazdkowe oraz parę trzygwiazdkowych zlokalizowano poza centrum biznesowym miasta. Większość obiektów hotelowych znajduje się w śródmieściu Łodzi, gdzie dostępne są główne atrakcje krajoznawcze i kulturalne oraz mają siedziby instytucje administracyjne, biznesowe czy rozrywkowe. Ważne znaczenie jako czynnik lokalizacji obiektów hotelowych mają nadal dworce kolejowe i drogowe trasy tranzytowe. Potwierdzeniem tego są opinie menadżerów łódzkich hoteli, przyznających, że najważniejsze dla wyników ekonomicznych obiektu jest jego położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych, zabytków i dysponowanie dodatkowym zapleczem, m.in. w postaci restauracji czy sal konferencyjnych. Lokalizację hoteli w Łodzi w 2017 roku ilustruje rysunek 24.



Rysunek 24. Rozmieszczenie hoteli w Łodzi w 2017 roku

Źródło: opracowanie własne

5.3. Zmiany w wielkości i użytkowaniu łódzkich hoteli w latach 1990–2017

Od 1989 roku łódzkie hotele działają w ramach gospodarki rynkowej i podlegają jej prawom. Przejawia się to m.in. w zmienności ich potencjału noclegowego i wykorzystania go przez turystów (tab. 28).

Tabela 28. Wielkość, struktura i stopień wykorzystania bazy noclegowej Łodzi w latach 1979–2017

Wyszczególnienie	Rok										
	1979	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017		
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Liczba obiektów											
ogółem	13	13	26	28	38	34	49	65	67		
w tym hotele	7	7	8	11	17	14	23	30	31		
Liczba miejsc noclegowych											
ogółem	3585	2902	4421	4334	5669	3526	5016	6974	7113		
w tym w hotelach	1805	1756	1832	1874	2353	2104	3539	4906	5008		
Liczba pokoi w hotelach	-	-	1067	1128	1443	1335	2076	2758	2748		
Liczba osób korzystających z noclegów (w tys.)											
ogółem	245,8	227,7	167,1	201,0	198,0	258,4	334,1	559,6	592,2		
w tym w hotelach	199,1	191,4	118,4	151,1	150,8	193,4	256,9	460,1	489,2		
Liczba gości krajowych korzystających z noclegów (w tys.)											
ogółem	195,6	209,7	129,7	129,1	158,6	200,4	276,8	426,6	471,6		
w tym w hotelach	156,3	174,5	85,8	92,1	116,8	141,6	203,9	348,8	384,8		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba gości zagranicznych korzystających z noclegów (w tys.)									
ogółem	50,2	18,0	37,4	71,9	39,3	58,0	57,3	133,0	120,6
w tym w hotelach	42,8	16,9	32,6	59,0	33,9	51,8	53,0	111,3	104,4
Liczba udzielonych noclegów (w tys.)									
ogółem	720,8	705,8	424,9	413,1	434,5	500,8	619,4	904,8	1002,7
w tym w hotelach	537,6	493,1	251,2	279,8	283,8	319,6	428,7	696,2	776,8
Liczba noclegów udzielonych gościom krajowym (w tys.)									
ogółem	536,2	631,9	337,1	285,8	352,9	381,0	491,5	666,7	764,9
w tym w hotelach	372,6	424,3	173,6	179,9	218,5	217,7	315,5	514,9	590,7
Liczba noclegów udzielonych gościom zagranicznym (w tys.)									
ogółem	184,6	73,9	87,8	127,3	81,6	119,8	127,9	238,1	237,8
w tym w hotelach	165,0	68,8	77,6	99,9	65,3	101,9	113,2	181,3	186,1
Wynajęte pokoje w hotelach (w tys.)									
ogółem	-	-	-	179,8	196,7	235,5	312,9	491,2	551,0
gościom krajowym	-	-	-	108,4	144,3	151,1	230,1	355,9	415,9
gościom zagranicznym	-	-	-	71,4	52,4	84,4	82,8	135,3	135,1

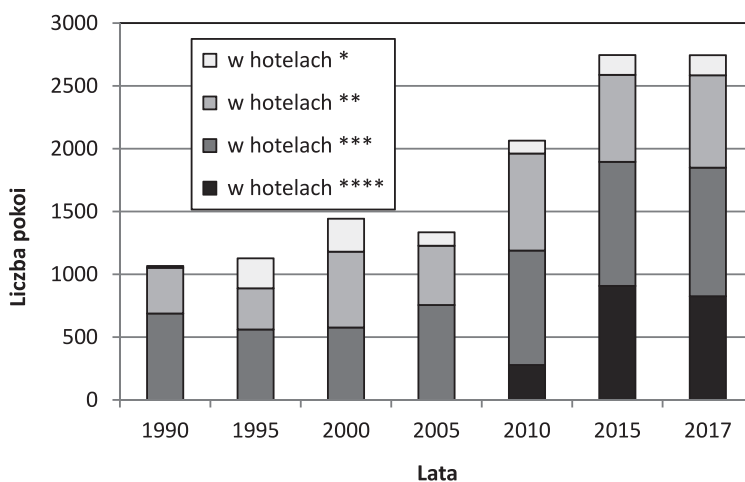
Tabela 28 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Przeciętna długość pobytu (liczba dni)	-	-	-						
ogółem	2,9	3,1	2,5	2,0	2,2	1,9	1,8	1,6	1,7
w tym w hotelach	2,7	2,6	2,1	1,8	1,9	1,6	1,7	1,5	1,6
Przeciętna długość pobytu gości krajowych (liczba dni)									
ogółem	2,7	3,0	2,6	2,2	2,2	1,9	1,8	1,6	1,6
w tym w hotelach	2,4	2,4	2,0	1,9	1,9	1,5	1,5	1,5	1,5
Przeciętna długość pobytu gości zagranicznych (liczba dni)									
ogółem	3,7	4,1	2,3	1,8	1,7	1,8	2,1	1,8	2,0
w tym w hotelach	3,8	4,1	2,4	1,7	1,9	2,0	2,1	1,6	1,8
Przeciętny poziom wykorzystania miejsc noclegowych (w %)									
ogółem	57,8	71,0	41,5	-	35,1	40,3	34,8	35,9	-
w tym w hotelach	81,0	73,7	37,5	40,9	36,1	42,1	34,0	39,0	41,3
Przeciętny poziom wykorzystania pokoi w hotelach (w %)									
	-	-	-	44,0	40,5	49,0	42,2	49,0	53,9

Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1979 roku 1980 i kolejne roczniki do Turystyka w 2017 roku 2018.*

5.3.1. Zmiany w liczbie i pojemności łódzkich hoteli

W latach 1990–2017 zmiany w liczbie i pojemności hoteli w Łodzi nastąpiły w dwóch wyraźnie odmiennych fazach (rys. 25). Na początku lat 90. ubiegłego wieku liczba i pojemność hoteli utrzymywały się na poziomie z końca poprzedniego dziesięciolecia. Działało osiem hoteli z około 1,1 tys. pokoi i 1,8 tys. miejsc noclegowych. Wzrost ich potencjału noclegowego do 2005 roku był powolny (pierwsza faza). Liczba obiektów hotelowych do tegoż roku niemal podwoiła się, ale wzrost ich pojemności był dużo niższy – przybyło 25% pokoi, a miejsc noclegowych zaledwie 15%. W latach 1990–2005 uruchomiono szereg nowych hoteli, ale znacznie mniejszych rozmiarów. W 1990 roku łódzki hotel miał średnio 229 miejsc i 133 pokoje, natomiast do 2005 roku wielkości te spadły do 150 miejsc i 95 pokoi (mniej więcej o jedną trzecią) i na tym poziomie utrzymały się do końca 2017 roku. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 roku spowodowało szereg korzystnych zmian społeczno-gospodarczych w kraju, wpływając też na wzmożenie inwestycji w sektorze hotelowym, także w Łodzi. Po 2005 roku nastąpiła druga faza wzrostu liczby i pojemności hoteli w Łodzi. Charakteryzowała ją wysoka dynamika. W 2017 roku zarejestrowanych było 31 obiektów, 2,7 tys. pokoi i 5 tys. łóżek. W latach 2005–2017 podwoiła się liczba hoteli, pokoi w nich i miejsc noclegowych. W 2017 roku łódzkie hotele miały średnio 90 pokoi i 160 miejsc noclegowych. Na tysiąc mieszkańców miasta przypadało 7,2 miejsca noclegowego i cztery pokoje w hotelach.



Rysunek 25. Liczba pokoi hotelowych w Łodzi w latach 1990–2017

Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1990 roku* 1991 i kolejne roczniki do *Turystyka w 2017 roku* 2018

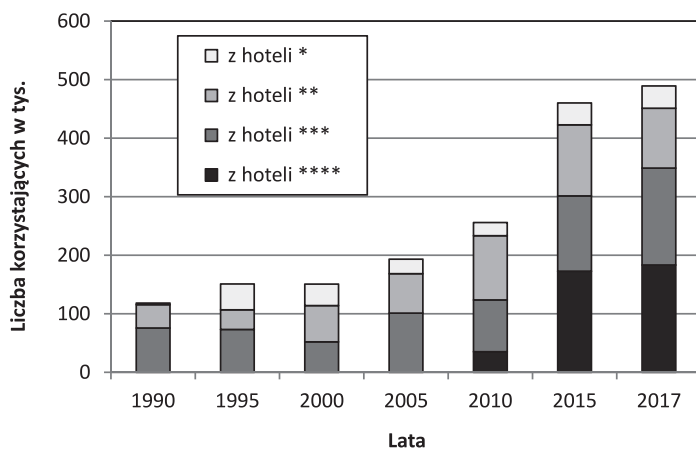
Hotele w Łodzi, zarówno przed 1989 rokiem, jak i później, stanowiły większość turystycznej bazy rejestrowanych obiektów noclegowych. Ich udział w liczbie i pojemności tej bazy kształtował się początkowo na poziomie 40–50%, a po 2005 roku systematycznie wzrastał aż do około 70% ogółu rejestrowanych miejsc noclegowych w mieście w 2017 roku.

Łódź nie miała i nadal nie ma hoteli luksusowych. W okresie gospodarki planowej trzy z nich były czterogwiazdkowe, a pozostałe dwugwiazdkowe. Jednak po 1989 roku hotele te nie spełniały standardu obiektów czterogwiazdkowych i w 1993 roku uzyskały standard hoteli trzygwiazdkowych. Hotele czterogwiazdkowe ponownie pojawiły się w Łodzi dopiero w 2009 roku. Były to obiekty duże, powyżej 120, a nawet 270 pokoi. W 2017 roku Łódź miała sześć hoteli czterogwiazdkowych, które stanowiły blisko 20% liczby hoteli łódzkich oraz 30% ogółu pokoi i 32,8% łóżek hotelowych. Wcześniej w bazie hotelowej Łodzi najwyższy udział miały hotele trzygwiazdkowe. Pomimo znaczącego wzrostu ich liczby w latach 1990–2017 (z trzech do czternastu), ich udział w zasobie pokoi (37,8%) i łóżek (34,6%) hotelowych miasta zmalał mniej więcej do jednej trzeciej. Przejściowo duże znaczenie w bazie hotelowej miasta miały hotele ekonomiczne (dwu- i jednogwiazdkowe). W latach 90. XX wieku ich udział w liczbie obiektów sięgał do 75–87,5%, pokoi 60% i miejsc noclegowych do 72%. Dopiero po 2000 roku udział tych hoteli w bazie hotelowej miasta zaczął maleć i w 2017 roku spadł mniej więcej do jednej trzeciej liczby obiektów (35,5%), pokoi (32,7%) i łóżek hotelowych (32,5%), przy czym udział hoteli jednogwiazdkowych był już marginalny (w liczbie obiektów, pokoi i miejsc na poziomie niespełna 6%). W ten sposób w 2017 roku Łódź uzyskiwała zrównoważoną strukturę pojemności hoteli pod względem standardu, w której te o standardzie wysokim (czterogwiazdkowe), średnim (trzygwiazdkowe) i ekonomicznym (dwu- i jednogwiazdkowe) miały udziały mniej więcej po jednej trzeciej.

5.3.2. Zmiany w liczbie gości korzystających z łódzkich hoteli

Turyści korzystający z rejestrowanej bazy noclegowej miasta najczęściej wybierali nocleg w hotelach. Znaczenie hoteli w ich obsłudze systematycznie rosło w całym okresie przeprowadzanej analizy (w 1990 roku hotele obsługiwały 70,8% ogółu gości, w 2005 roku już 74,8%, a w 2017 roku 82,6%). Turyści cudzoziemscy korzystający z noclegu w rejestrowanych obiektach Łodzi znacznie częściej wybierali nocleg w hotelach niż krajowi. Do 2008 roku mniej więcej połowa gości krajowych korzystających z hoteli łódzkich nocowała w obiektach trzygwiazdkowych, pozostali w dwu- i jednogwiazdkowych (początkowo z większym udziałem hoteli jednogwiazdkowych, później dwugwiazdkowych). Natomiast cudzoziemcy w dwóch trzecich korzystali z noclegu w hotelach trzygwiazdkowych

(w obiektach w tamtym czasie o najwyższym dostępnym w Łodzi standardzie). Po uruchomieniu hoteli czterogwiazdkowych w latach 2009–2017 ich udział w obsłudze gości wzrósł do nieco ponad jednej trzeciej (krajowych do blisko jednej trzeciej, a zagranicznych do ponad 50%), natomiast wyraźnie zmalał w obiektach niższych kategoriach. Dotyczyło to zwłaszcza hoteli trzygwiazdkowych, a od 2000 roku jednogwiazdkowych. Natomiast dwugwiazdkowe utrzymały swój wcześniejszy udział.



Rysunek 26. Turyści korzystający z łódzkich hoteli w latach 1990–2017

Źródło: opracowanie własne za: Bank Danych Lokalnych,
<https://www.bdl.stat.gov.pl> (dostęp: 20.03.2018)

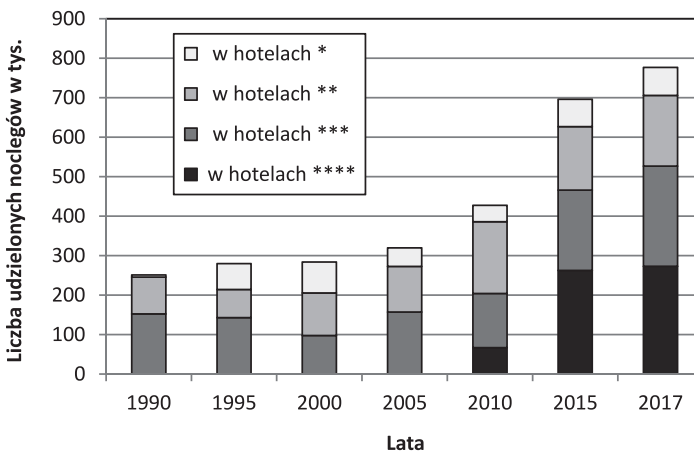
Po 1989 roku tempo wzrostu liczby turystów korzystających z noclegów w łódzkich hotelach było nierównomierne (rys. 26), podobnie jak wzrostu ich pojemności. Początkowo był on powolny i niewielki. W 1990 roku obiekty hotelowe obsłużyły 118,4 tys. gości (85,8 tys. krajowych i 32,6 tys. zagranicznych), a w 2005 roku ich liczba wzrosła do 193,4 tys. (141,6 tys. krajowych i 51,8 tys. zagranicznych). Odpowiadało to mniej więcej liczbie korzystających z łódzkich hoteli w końcu lat 70. ubiegłego wieku. Dopiero po 2005 roku nastąpił wyraźny wzrost liczby gości (do 489,2 tys. w 2017 roku), głównie wskutek rosnącej liczby polskich turystów (do 384,8 tys. w 2017 roku). W wypadku gości cudzoziemskich wzrost był mniejszy (do 104,4 tys. w 2017 roku) i nieregularny z cyklicznymi spadkami oraz wzrostami. Jednak w latach 2005–2017 liczba cudzoziemców korzystających z noclegów w łódzkich hotelach podwoiła się.

Tempo wzrostu liczby korzystających z noclegu w łódzkich hotelach było też zróżnicowane w zależności od ich standardu. Wprowadzenie w 2009 roku hoteli czterogwiazdkowych okazało się dobrą decyzją. W latach 2009–2017 liczba turystów polskich, a zwłaszcza cudzoziemskich korzystających z noclegów

w tych obiektach w szybkim tempie wyraźnie wzrastała. Hotele te w ostatnich latach częściowo przejęły gości korzystających z obiektów niższych kategorii, zwłaszcza trzygwiazdkowych. W tych ostatnich wzrost liczby korzystających z noclegów był widoczny, ale przebiegał w stosunkowo wolnym tempie, z łagodnie zaznaczającymi się spadkami i zwyżkami. Przez długi okres największa liczba turystów korzystała z hoteli trzygwiazdkowych. Dopiero w ostatnich latach zyskały one silną konkurencję w postaci zarówno hoteli luksusowych (czterogwiazdkowych), jak i ekonomicznych (zwłaszcza dwugwiazdkowych).

5.3.3. Zmiany w liczbie noclegów udzielonych gościom przez łódzkie hotele

Turystom przybywającym do Łodzi w latach 1990–2017 największej liczby noclegów udzielono w hotelach. Udział obiektów hotelowych w liczbie noclegów udzielonych gościom w mieście wykazywał niewielkie zmiany o charakterze powolnego wzrostu (z niemal 67% do 77%; gościom krajowym z 51,5% do 77,2%, a zagranicznym spadek z 88,4% do 78,2%).



Rysunek 27. Noclegi hotelowe udzielone w Łodzi w latach 1990–2017
 Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1990 roku* 1991 i kolejne roczniki do *Turystyka w 2017 roku* 2018

Tempo wzrostu liczby udzielonych noclegów w łódzkich hotelach było nierównomierne i można w nim wyróżnić dwa okresy (rys. 27). Pierwszy w latach 1990–2005, kiedy po gwałtownym spadku w 1990 roku wzrost ten następował wolno i wyniósł 27% (z 251,2 tys. w 1990 roku do 319,6 tys. w 2005 roku; odpowiednio: gościom krajowym z 173,6 tys. do 217,7 tys., tj. o 25,4%, zagranicznym z 77,6 tys. do 101,9 tys., tj. o 31,3%). Dopiero po 2010 roku hotele

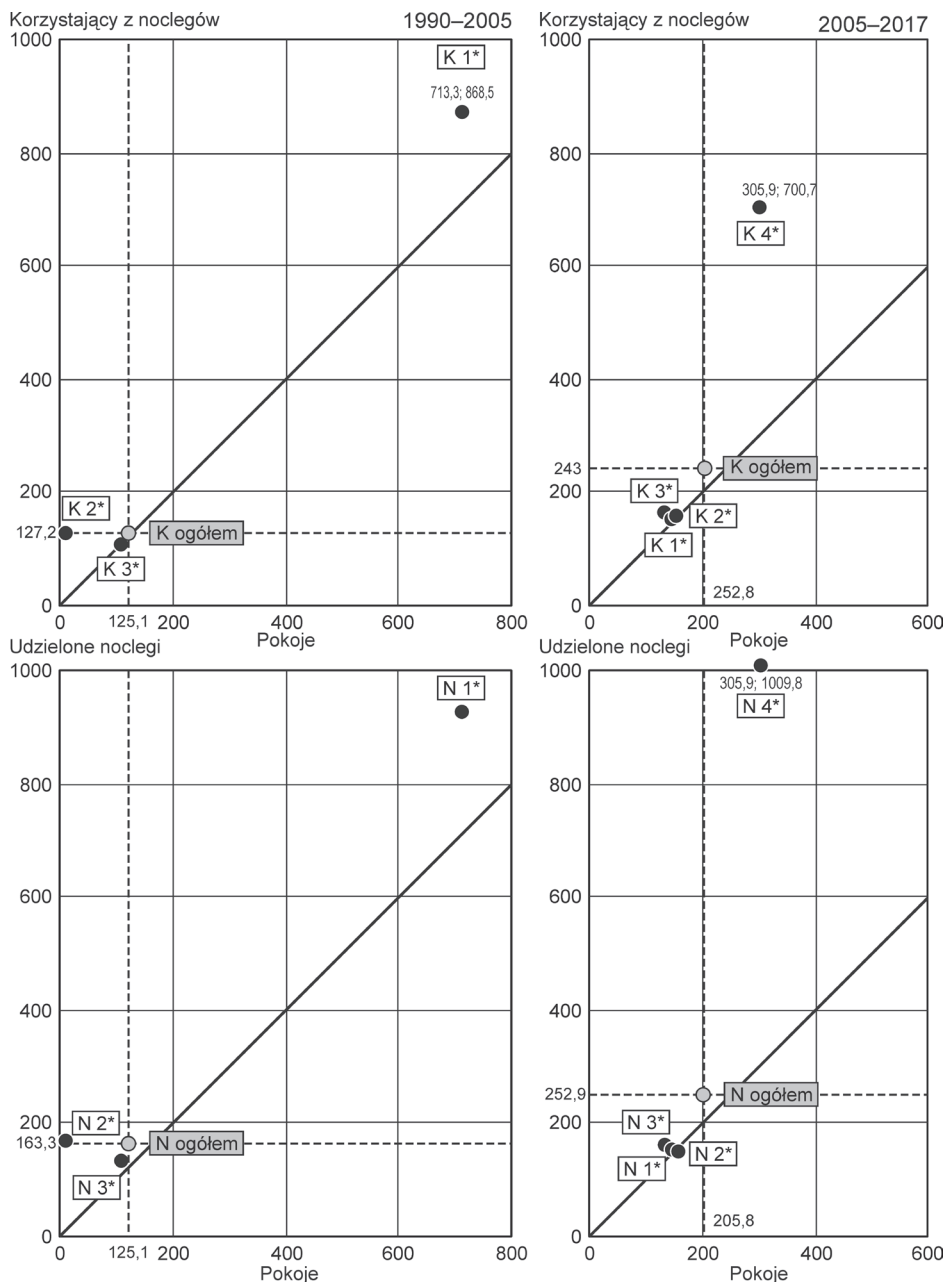
udzieliły więcej noclegów, niż w końcu lat 70. ubiegłego wieku (w 2017 roku o 44,5%), pomimo parokrotnie większych zasobów pokoi. Nastąpiło to w głównej mierze wskutek rosnącej liczby noclegów udzielonych gościom krajowym (do 590,7 tys. w 2017 roku). Z kolei w 2017 roku łódzkie hotele udzieliły 186,1 tys. noclegów turystom zagranicznym. Jednak tempo wzrostu tej liczby było niższe w porównaniu ze wzrostem liczby gości krajowych. Indeks wzrostu liczby noclegów udzielonych przez hotele łódzkie w 2017 roku w porównaniu z rokiem 1990 wyniósł ogółem 309,2% (dla gości krajowych 340,3%, zagranicznych 239,8%).

Tempo wzrostu liczby noclegów udzielonych przez hotele było też wyraźnie zróżnicowane w zależności od ich standardu. Wprowadzenie w Łodzi w 2009 roku obiektów czterogwiazdkowych spowodowało daleko idące zmiany w miejscowym przemyśle hotelowym. W 2017 roku udział takich obiektów w liczbie noclegów udzielonych przez łódzkie hotele wyniósł ogółem 35,2% (tj. 273,2 tys.; turystom krajowym udzielono 27,8%, tj. 164,1 tys., a zagranicznym 58,6%, tj. 109,1 tys. noclegów). Tempo wzrostu było znaczne. Do momentu pojawienia się w Łodzi hoteli czterogwiazdkowych w liczbie udzielonych noclegów dominowały obiekty trzygwiazdkowe, z którymi silnie konkurowały hotele ekonomiczne (dwu-, a nawet jednogwiazdkowe), zwłaszcza w odniesieniu do turystów krajowych. Udział hoteli trzygwiazdkowych drastycznie zmalał z 60,7% w 1990 roku do 28,1% w 2014 roku i dopiero w ostatnich latach wykazał wzrost do 32,7% (tj. 253,7 tys. noclegów) w 2017 roku. W tymże roku z hoteli tych nadal częściej korzystali turyści krajowi, którym udzielono 34,8% noclegów (tj. 205,8 tys.), niż zagraniczni 25,7% (tj. 47,9 tys.). W liczbie noclegów udzielonych gościom zmalał również udział hoteli dwu-, a zwłaszcza jednogwiazdkowych. Przejściowo, głównie w latach 90. ubiegłego wieku, hotele dwugwiazdkowe udzielały 40–60% noclegów w Łodzi, dopiero w ostatnich latach ich udział zmalał do blisko 23% (tj. 179,1 tys.), przy czym większy był w odniesieniu do gości krajowych (23,7% tj. 139,8 tys.), niż zagranicznych (21,1%, tj. 39,3 tys.). Większy spadek rejestrowały hotele jednogwiazdkowe, które jeszcze w latach 90. wieku zeszłego stulecia udzielały 20–40% noclegów, a w 2017 roku ich udział spadł do 9,1% (w wypadku gości krajowych 11,6%, a zagranicznych 1,2%). Od 2009 roku liczba noclegów udzielonych przez hotele niższych kategorii wyraźnie zmalała, w mniejszym stopniu w odniesieniu do turystów krajowych, pokaźnie większym zagranicznych. Pojawienie się w Łodzi hoteli czterogwiazdkowych wyraźnie zatem zaostriżyło konkurencję z hotelami niższych kategorii, zwłaszcza obiektami trzygwiazdkowymi.

5.4. Relacje między dynamiką wzrostu potencjału noclegowego hoteli a ich użytkowaniem

Porównanie dynamiki wzrostu liczby pokoi w hotelach i korzystających z nich turystów (rys. 28) w latach 1990–2017 wskazuje na ich dobre funkcjonowanie w owym czasie. Wyższa dynamika wzrostu liczby korzystających z hoteli niż liczby pokoi wskazuje na rosnącą efektywność ich wykorzystania. Hotele cztero- i jednogwiazdkowe miały parokrotnie wyższą niż przeciętnie cały sektor hoteli dynamikę wzrostu liczby korzystających z nich turystów, w porównaniu z dynamiką wzrostu ich pojemności wyrażoną liczbą pokoi. W wypadku hoteli jednogwiazdkowych dotyczy to wyłącznie lat 1990–2005. Natomiast w latach 2005–2017 dynamika wzrostu pojemności i użytkowania hoteli jednogwiazdkowych była już podobna jak w hotelach dwu- i trzygwiazdkowych. Z kolei hotele dwugwiazdkowe miały niższą, niż cały sektor hoteli dynamikę wzrostu liczby korzystających z nich turystów, ale wyższą dynamikę wzrostu liczby pokoi, zwłaszcza w latach 2005–2017. Jedynie w wypadku hoteli trzygwiazdkowych indeksy wzrostu zasobu pokoi i korzystających z nich turystów były zrównoważone, ale na poziomie niższym w porównaniu z analogicznymi indeksami dla całego sektora łódzkich hoteli. Podobne zależności wystąpiły przy porównaniu dynamiki wzrostu liczby pokoi i udzielonych w nich noclegów (rys. 28). W wypadku noclegów ta ostatnia liczba była nieco wyższa niż liczba turystów. W latach 1990–2005 hotele jednogwiazdkowe miały najwyższą dynamikę wzrostu udzielonych noclegów, parokrotnie wyższą, niż cały sektor. Natomiast hotele czterogwiazdkowe podobnie wysoką dynamikę wzrostu udzielonych noclegów zanotowały w latach 2009–2017. Z kolei hotele trzy- i dwugwiazdkowe miały indeksy wzrostu udzielonych noclegów wyraźnie mniejsze niż indeksy wzrostu zasobu pokoi. Dynamika wzrostu liczby gości krajowych korzystających z hoteli i udzielanych im noclegów była też zdecydowanie wyższa w porównaniu z gośćmi zagranicznymi. W odniesieniu do cudzoziemców zwiększyła się wyłącznie liczba noclegów w hotelach czterogwiazdkowych, natomiast zmalała w hotelach niższych kategorii. W latach 2005–2017 im niższa kategoria hoteli, tym mniejsza dynamika wzrostu liczby korzystających z hoteli cudzoziemców i udzielanych im noclegów.

W celu uogólnienia rezultatów porównań dynamiki wzrostu wyróżnionych parametrów podjęto próbę adaptacji metody wzorcowych układów nierówności (Kopiński 2013). Metoda ta zakłada, by indeks dynamiki rezultatów (osób korzystających i udzielonych noclegów) był wyższy od indeksu dynamiki nakładów (liczby miejsc noclegowych w hotelach). Jeżeli indeks dynamiki rezultatów jest niższy, niż nakładów, zwłaszcza w dłuższym okresie, to nie opłaca się inwestować (angażować kapitału) w określoną działalność gospodarczą.



Rysunek 28. Dynamika wzrostu pojemności i wykorzystania łódzkich hoteli w latach 1990–2005 (1990 rok = 100) i 2005–2017 (2005 rok = 100)

Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1990 roku* 1991 i kolejne roczniki do *Turystyka w 2017 roku* 2018

I odwrotnie, wyższy indeks jest zachętą do podejmowania inwestycji. Najkorzystniejsza sytuacja dla sektora hoteli występuje przy następującej nierówności całkowitej: $Z_H < K_H < U_H$, gdzie: Z_H – dynamika zasobów wyrażona liczbą miejsc noclegowych w hotelach, K_H – dynamika liczby gości korzystających z hoteli, U_H – dynamika liczby noclegów udzielonych w hotelach. Pomocne w analizach są też nierówności częściowe: $Z_H < K_H$ a zwłaszcza $Z_H < U_H$ i $K_H < U_H$, informujące o stopniu intensywności wykorzystania istniejącego potencjału noclegowego hoteli.

Spełnienie nierówności $Z_H < K_H < U_H$ okazało się dla łódzkiego sektora hotelowego trudne do osiągnięcia (tab. 29). Wystąpiło zaledwie pięciokrotnie (w latach: 1995, 2004, 2005, 2015 i 2016) w ciągu 27 lat (tj. w 18,5%). Nierówność ta w wypadku hoteli czterogwiazdkowych zaszła jeden raz, w 2017 roku. Natomiast w hotelach o niższym standardzie powtórzyła się czterokrotnie. Pod tym względem najefektywniejsze okazały się lata 1995 i 2015, kiedy nierówność spełniona była dla hoteli wszystkich kategorii. Najczęściej zachodziła nierówność $Z_H < K_H$ zarówno ogółem dla wszystkich, jak i dla poszczególnych kategorii hoteli. W hotelach czterogwiazdkowych objęła ona dwie trzecie badanego okresu lat ich działalności (2009–2017). W hotelach pozostałych kategorii mniej więcej połowę tego okresu (1990–2017). Częstość występowania nierówności $Z_H < U_H$ rosła wraz z malejącym standardem obiektu. W wypadku hoteli ekonomicznych nierówność ta objęła ponad połowę wspomnianego okresu. Z kolei nierówność $K_H < U_H$ występowała przez połowę badanego okresu, najliczniej w hotelach trzygwiazdkowych i ekonomicznych, najrzadziej w czterogwiazdkowych.

Tabela 29. Częstość występowania nierówności w dynamice wzrostu potencjału noclegowego i jego wykorzystania w hotelach łódzkich w latach 1990–2017

Wyszczególnienie	Nierówność			
	$Z_H < K_H < U_H$	$Z_H < K_H$	$Z_H < U_H$	$K_H < U_H$
1	2	3	4	5
Hotele ogółem				
liczba przypadków	5	14	12	10
%	18,5	51,8	44,4	37,0
Hotele kategorii ****				
liczba przypadków	1	6	5	2

1	2	3	4	5
%	11,1	66,7	55,5	22,2
Hotele kategorii ***				
liczba przypadków	4	13	14	12
%	14,8	48,1	51,8	44,4
Hotele kategorii **				
liczba przypadków	4	12	15	11
%	14,8	44,4	55,5	40,7
Hotele kategorii *				
liczba przypadków	4	14	15	11
%	14,8	51,8	55,5	40,7

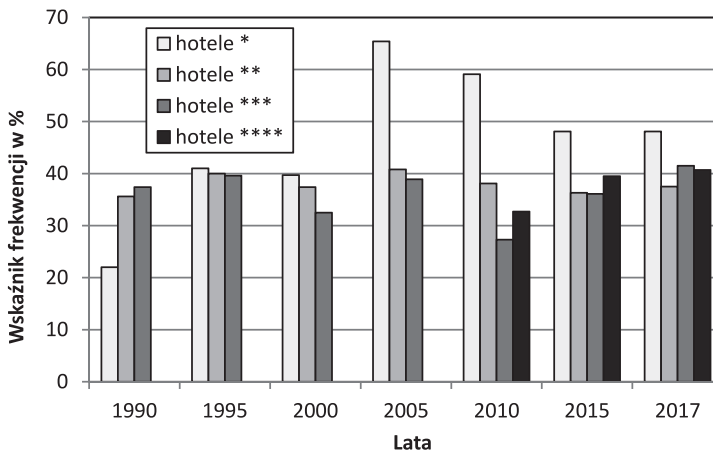
Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1990 roku* 1991 i kolejne roczniki do *Turystyka w 2017 roku* 2018.

W latach 1990–2017 struktura pojemności i wykorzystania hoteli łódzkich według ich standardu podlegała wyraźnym zmianom. Na znaczeniu zyskały szybko rozwijające się hotele czterogwiazdkowe, zarówno w zakresie pojemności, jak i jej wykorzystania. Hotele trzygwiazdkowe po okresie spadku ostatnio ponownie odnotowują wzrost obu tych wielkości. Dobrze prosperujące początkowo hotele ekonomiczne mają w ostatnich latach niższą dynamikę wzrostu, więc tym samym spada ich udział w potencjale i użytkowaniu łódzkich hoteli (zwłaszcza jednogwiazdkowych).

5.5. Zmiany w poziomie wskaźnika frekwencji łódzkich hoteli

Wskaźniki poziomu wykorzystania obiektów hotelowych w Łodzi w latach 1990–2017 podlegały wyraźnym zmianom (rys. 29).

Wielkość wskaźnika frekwencji informująca o przeciętnym rocznym poziomie wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach w końcu lat 80. XX wieku wynosiła 78,6% i w 1990 roku zmalała do 37,5%. Do końca lat 80. wskaźnik ten dla łódzkich hoteli był znacznie wyższy niż dla całej bazy noclegowej miasta. Po 1989 roku wielkość wskaźnika frekwencji w hotelach spadła poniżej poziomu dla całej tej bazy. Dopiero w ostatnich latach (po 2010 roku) wskaźnik ten był wyższy w hotelach niż w całej bazie noclegowej Łodzi (powrócił do



Rysunek 29. Wskaźnik frekwencji (obłożenia miejsc noclegowych) w łódzkich hotelach w latach 1990–2017

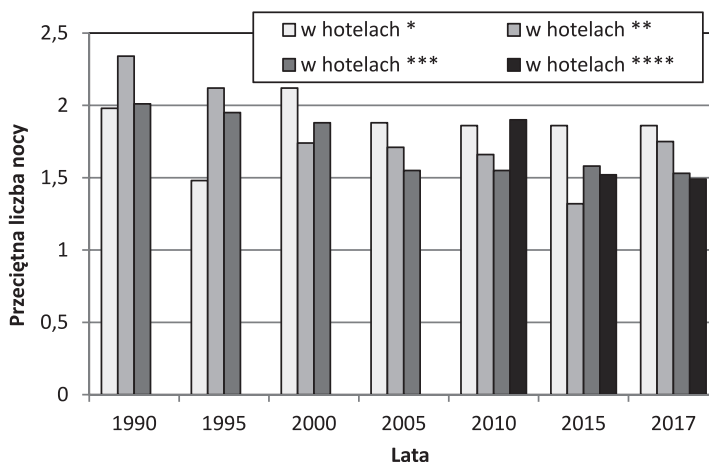
Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1990 roku 1991 i kolejne roczniki do Turystyka w 2017 roku 2018*

stanu sprzed 1990 roku). W latach 1990–2017 wielkość wskaźnika frekwencji w odniesieniu do miejsc noclegowych wzrosła z 37,1% do 41,3%, a pokoi z 44% w 1995 roku do 53,9% w 2017 roku.

W odniesieniu do poszczególnych kategorii hoteli wielkość wskaźnika frekwencji była wyraźnie zróżnicowana. Wykazywała też widoczną tendencję wzrostową. W hotelach czterogwiazdkowych średnie roczne obłożenie miejsc noclegowych wzrosło z 32,7% w 2009 roku do 40,7% w 2017 roku, a pokoi w owym czasie – z 52,1,5% do 60,7%. W ciągu dziewięciu lat działalności hoteli tej kategorii odnotowano wyraźny wzrost zarówno obłożenia miejsc, jak i liczby pokoi hotelowych. Wzrost wielkości wskaźnika frekwencji w latach 1990–2017 odnotowano również w hotelach trzygwiazdkowych. W wypadku miejsc noclegowych z 37,4% w 1995 roku do 41,5% w 2017 roku, a pokoi w owym czasie – z 41,5% do 51,5%, co mogłoby zainteresować potencjalnych inwestorów zainteresowanych tym segmentem hoteli. We wspomnianym okresie niższy wzrost wskaźnika frekwencji odnotowano w hotelach ekonomicznych (dwu- i jedno-gwiazdkowych), zwłaszcza w odniesieniu do wykorzystania liczby miejsc noclegowych, z 35,6% do 37,5%. Poprawa standardu w tej kategorii hoteli przyczyniła się też do zwiększenia obłożenia pokoi z 42,3 % w 1995 roku do 47,3% w 2017 roku.

5.6. Zmiany w przeciętnej liczbie nocy spędzonych w łódzkich hotelach

Ważnym wskaźnikiem informującym o sposobie wykorzystania obiektów hotelowych jest średnia liczba nocy spędzonych w nich przez gości. W latach 1990–2017 systematycznie malała przeciętna liczba takich nocy w odniesieniu do wszystkich kategorii łódzkich hoteli (rys. 30).



Rysunek 30. Przeciętna liczba nocy spędzonych przez gości w łódzkich hotelach w latach 1990–2017

Źródło: opracowanie własne za: *Turystyka w 1990 roku* 1991 i kolejne roczniki do *Turystyka w 2017 roku* 2018

W 1990 roku goście spędzali w łódzkich hotelach średnio nieco ponad dwie noce, natomiast w 2017 roku zaledwie 1,6 nocy (krajowi – 1,5 nocy, zagraniczni – 1,8 nocy). Przeciętnie nieco dłuższe pobyty w hotelach cztero- i trzygwiazdkowych odnotowano wśród turystów zagranicznych niż polskich. W hotelach czterogwiazdkowych średnia liczba nocy spędzonych przez gości zagranicznych zmalała z 2,8 nocy w 2009 roku do 1,9 nocy w 2017 roku, natomiast przez gości polskich odpowiednio z 1,8 do 1,3 nocy. Podobnie było w hotelach trzygwiazdkowych, gdzie turyści cudzoziemscy, mimo że ograniczyli przeciętną liczbę z 2,1 nocy w 1990 roku do 1,8 nocy w 2017 roku, to ich pobyty były dłuższe w owym okresie, niż turystów polskich, wśród których odnotowano spadek z 1,7 do 1,5 nocy. Natomiast w hotelach ekonomicznych (dwo- i jednogwiazdkowych) pobyty turystów polskich (pomimo spadku z 2,3 nocy w 1990 roku do 1,9 nocy w 2017 roku) były przeciętnie nieco dłuższe niż zagranicznych (odpowiednio spadek z 2,0 do 1,5 nocy).

5.7. Wnioski

Wzrost potencjału noclegowego i wykorzystania hoteli w Łodzi nastąpił w dwóch wyraźnie wyodrębnionych etapach. Pierwszy z nich, związany z okresem transformacji gospodarczej, charakteryzował się początkowo stagnacją, a następnie powolnym wzrostem. W porównaniu z końcem lat 80. ubiegłego wieku wielkość potencjału noclegowego hoteli w 1990 roku nie uległa większym zmianom, jednak jego wykorzystanie mierzone m.in. wskaźnikiem frekwencji spadło o połowę, z 78,6% w 1987 roku do 37,5% w 1990 roku. W kolejnych latach wskaźnik ten obniżał się, pomimo niewielkiego wzrostu potencjału noclegowego hoteli, liczby korzystających z nich turystów i udzielonych im noclegów. Drugi etap rozwoju hoteli w Łodzi nastąpił po 2005 roku. Charakteryzował się wyraźnie przyspieszonym wzrostem potencjału noclegowego i liczby korzystających z niego osób oraz udzielonych im noclegów. Etap ten z niewielkimi wahaniami trwa nadal. W 2017 roku wskaźnik obłożenia pokoi hotelowych osiągnął 53,9%. Im wyższa kategoria hoteli, tym wyższy odnotowywano wskaźnik obłożenia pokoi, najwyższy w hotelach czterogwiazdkowych (60,7%), niższy w trzygwiazdkowych (51,5%) i najniższy w ekonomicznych (47,3%). Wyraźny wzrost frekwencji w łódzkich hotelach w ostatnich latach skłania do oczekiwania jej dalszej wyżki, co może zyskać przełożenie na nowe inwestycje przemysłu hotelowego w mieście.

Bibliografia

- Kopiński A., 2013, *Analiza finansowa grupy przedsiębiorstw za pomocą wzorcowych układów nierówności*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”, nr 63, s. 261–276.
- Milewska M., Włodarczyk B., 2004, *Historia hotelarstwa w Łodzi*, „Turystyka i Hotelarstwo”, nr 5, s. 55–93.
- Turystyka i Wypoczynek w 1979 roku*, 1980, Główny Urząd Statystyczny Warszawa.
- Turystyka i Wypoczynek w 1980 roku*, 1981, Główny Urząd Statystyczny Warszawa.
- Turystyka i Wypoczynek w 1985 roku*, 1986, Główny Urząd Statystyczny Warszawa.
- Turystyka w 1990 roku*, 1991, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Turystyka w 1995 roku*, 1996, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Turystyka w 1996 roku*, 1997, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Turystyka w 1997 roku*, 1998, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Turystyka w 1998 roku*, 1999, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Turystyka w 1999 roku*, 2000, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Turystyka w 2000 roku*, 2001, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Turystyka w 2001 roku, 2002, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2002 roku, 2003, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2003 roku, 2004, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2004 roku, 2005, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2005 roku, 2006, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2006 roku, 2007, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2007 roku, 2008, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2008 roku, 2009, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2009 roku, 2010, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2010 roku, 2011, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2011 roku, 2012, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2012 roku, 2013, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2013 roku, 2014, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2014 roku, 2015, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2015 roku, 2016, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2016 roku, 2017, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Turystyka w 2017 roku, 2018, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.