

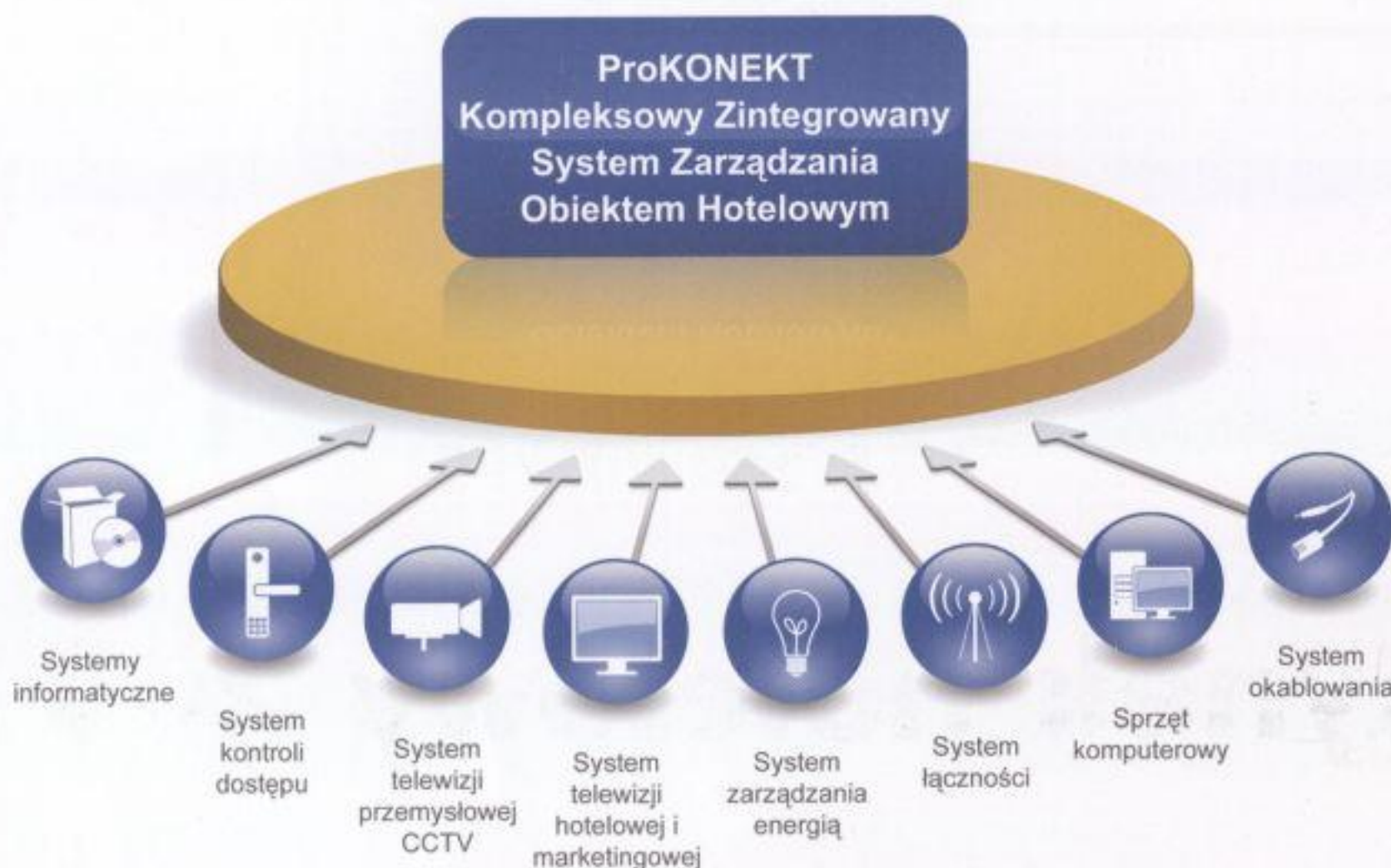
raport

WIADOMOŚCI TURYSTYCZNE

Rynek hotelowy 2009

dynamika • wskaźniki • prognozy

ProKONEKT Kompleksowy Zintegrowany System Zarządzania Obiektem Hotelowym został zaprojektowany specjalnie dla hoteli, obiektów hotelowo-sanatoryjnych i ośrodków wczasowych posiadających w swojej ofercie poza noclegami szereg usług dodatkowych. Łączy w sobie najnowsze rozwiązania techniczne oraz autorskie oprogramowanie firmy HS Partner Pro-Test. Główną zaletą systemu jest pełna integracja poniższych elementów:



SYSTEMY INFORMATYCZNE oparte o autorskie oprogramowanie komputerowe, pozwalające sprawnie zarządzać obiektem hotelowym. Obejmują następujące obszary działalności: recepcja, rezerwacja, marketing – programy ProHOTT, ProNETT, ProBANN; gastronomia – programy ProRESS, ProGASS; księgowość – program ProFINN; sanatoria – program ProMEDD; obsługi SPA i Wellness – program ProFITT. Szeroka funkcjonalność oprogramowania oraz odpowiednie interfejsy zapewniają przepływ danych pomiędzy programami, a także urządzeniami zewnętrznymi.

SYSTEM KONTROLI DOSTĘPU jest oparty na systemie zamków elektronicznych na karty zbliżeniowe lub magnetyczne firmy Messerschmitt, współpracujące z oprogramowaniem hotelowym, dostępne w wersji offline lub online. System umożliwia podzielenie obiektu na strefy dostępu pozwalające kontrolować ruch Gości i personelu w obiekcie. Elementem systemu kontroli dostępu, wyposażonym w czytniki online kart pokojowych jest również system parkingowy nadzorujący wjazd i wyjazd Gości hotelowych. Składa się on z terminali wjazdowych i wyjazdowych oraz szlabanów współpracujących z dystrybutorem biletów oraz czytnikiem biletów. Dzięki temu Goście mogą korzystać z systemu w całym obiekcie przy wykorzystaniu jednej, uniwersalnej karty-klucza.

SYSTEM TELEWIZJI PRZEMYSŁOWEJ CCTV zapewnia stały monitoring zarówno w obiekcie, jak i poza nim oraz pełni rolę kontrolną w przypadku pojawiania się zagrożenia zewnętrznego lub wewnętrznego. Ponadto daje możliwość zdalnego podglądu z kamer na dowolnym komputerze podłączonym do sieci lokalnej.

SYSTEM TELEWIZJI HOTELOWEJ I MARKETINGOWEJ umożliwia odbiór wybranych kanałów telewizyjnych oraz informacyjnych we wszystkich pokojach hotelowych, a w wybranych miejscach części hotelowej i biurowej także wyświetlanie informacji dotyczących konferencji, obsługiwanych w programie ProBANN, lub innych ważnych zdarzeń na terenie obiektu.

SYSTEM ZARZĄDZANIA ENERGIĄ ma za zadanie dostarczyć do pokoju hotelowego tylko taką ilość energii elektrycznej, jaka w danym momencie jest potrzebna. System opiera się na dwóch informacjach – statusie pokoju (Gość zameldowany/wymeldowany) oraz obecności Gościa w pokoju. System nieustannie monitoruje stan każdego pokoju i w zależności od potrzeb ustawia, indywidualnie dla każdego pomieszczenia, wymagany poziom ogrzewania/chłodzenia. System zapewnia osiągnięcie znacznych oszczędności finansowych po stronie kosztów bieżącej eksploatacji.

SYSTEM ŁĄCZNOŚCI zapewnia pełną komunikację wewnętrzną oraz zewnętrzną z obiektem. Jego podstawowym elementem jest centrala telefoniczna będąca wysokiej klasy serwerem telekomunikacyjnym przeznaczonym do obsługi łączności telefonicznej na terenie hotelu, z możliwością łączenia kilku obiektów w jednym obszarze komutacyjnym, dzięki czemu uzyskiwane są znaczne oszczędności na połączeniach. Wyróżniającą cechą centrali jest także zestaw funkcji hotelowych z zaawansowanym technicznie interfejsem do programu ProHOTT, tj. check-in, check-out (blokowanie i odblokowywanie linii telefonicznej w zależności od statusu meldowania gościa), statusy pokoi (zmiana statusu poprzez wprowadzenie odpowiednich kodów do aparatu telefonicznego), przesyłanie informacji o wykorzystaniu artykułów z minibarów (poprzez wprowadzenie odpowiednich kodów do aparatu), raport budzeń w programie ProHOTT.

SPRZĘT KOMPUTEROWY najlepszych i sprawdzonych producentów, wspomaga i ułatwia pracę. Oferujemy sprzęt: specjalistyczny (terminale dotykowe, drukarki kuchenne, kioski informacyjne itp.), biurowy (komputery, drukarki, urządzenia wielofunkcyjne itp.) oraz sieciowy (routery, switchy, sieci WiFi itp.).

SYSTEM OKABLOWANIA zapewnia wysokiej jakości transmisję danych i obrazu. Wykonywany jest na potrzeby wszystkich ww. systemów i spełnia najwyższe standardy jakości wykonania.

raport

WIADOMOŚCI TURYSTYCZNE

Instytut Turystyki w Warszawie
Wiadomości Turystyczne

Rynek hotelowy 2009

Maria Byszewska-Dawidek
Tomasz Dziedzic
Andrzej Jagusiewicz
Krzysztof Łopaciński

10337

Redakcja:
Liliana Olchowik, Wiadomości Turystyczne



Warszawa, kwiecień 2009



Raport opracowano w Instytucie Turystyki
02-511 Warszawa, ul. Merliniego 9a
tel. (22) 844 63 47, faks (22) 844 12 63
e-mail: it@intur.com.pl, www.intur.com.pl
Prezes zarządu dr Krzysztof Łopaciński



Wydawca: Eurosystem – Jarosław Śleszyński
02-034 Warszawa, ul. Wawelska 78 ap. 30
tel. (22) 822 20 16, faks (22) 823 78 83
e-mail: eurosyst@pro.onet.pl, www.eurosyst.pl
Skład i łamanie: Studio4you, Iwona Bóta

Spis treści

CZĘŚĆ I Europejski rynek usług hotelowych.....	6	2.2.3. Pozostałe wskaźniki popytu (udzielone noclegi, średnia długość pobytu)	20
CZĘŚĆ II Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne.....	8	3. Dynamika rynku w latach 2000-2007.....	21
1. Podaż na rynku hotelowym	8	3.1. Układ ogólnopolski	22
1.1. Wskaźniki podaży w latach 2000-2007 w układzie ogólnopolskim.....	8	3.2. Układ regionalny	23
1.1.1. Miejsce hoteli w bazie noclegowej Polski	8	CZĘŚĆ III Sytuacja ekonomiczna sektora hoteli w Polsce	25
1.1.2. Obiekty, pokoje i miejsca w hotelach (ogółem i według kategorii)	8	1. Informacje wstępne.....	25
1.1.3. Struktura kategorizacyjna hoteli w 2007 r.....	9	2. Sytuacja ekonomiczna hoteli zatrudniających powyżej 9 osób.....	26
1.1.4. Hotelowy Indeks Terytorialny	10	2.1. Przychody z całokształtu działalności hoteli w latach 1999-2006	26
1.1.5. Hotelowy Indeks Terytorialny w ujęciu regionalnym	10	2.2. Wynik finansowy brutto hoteli w latach 1999-2006	26
1.2. Wskaźniki podaży w latach 2000-2007 w układzie regionalnym	10	2.3. Wskaźnik rentowności obrotu brutto i netto w latach 1999-2006	26
1.2.1. Miejsce hoteli w regionalnej bazie noclegowej.....	11	2.4. Zatrudnienie w hotelach w latach 1999-2006	27
1.2.2. Obiekty i miejsca w hotelach i zmiany w ich zasobach	12	3. Sytuacja ekonomiczna małych hoteli, tj. zatrudniających do 9 osób	27
1.2.3. Struktura kategorizacyjna hoteli w układzie regionalnym	14	3.1. Liczba hoteli zatrudniających do 9 osób w latach 2001-2006	28
2. Popyt na rynku hotelowym	14	3.2. Przychody z całokształtu działalności hoteli zatrudniających do 9 osób w latach 2001-2006	28
2.1. Wskaźniki popytu w latach 2000-2007 w układzie ogólnopolskim	14	3.3. Wynik finansowy brutto małych hoteli w latach 2001-2006	28
2.1.1. Osoby korzystające z obiektów noclegowych i hoteli.....	15	3.4. Rentowność obrotu brutto małych hoteli w latach 2001-2006	28
2.1.2. Struktura turystów korzystających z hoteli (według podstawowych segmentów i kategorii).....	15	3.5. Zatrudnienie w małych hotelach w latach 2001-2006	29
2.1.3. Pozostałe wskaźniki popytu (udzielone noclegi, średnia długość pobytu)	17	4. Sytuacja na rynku hotelowym ogółem	29
2.2. Wskaźniki popytu w latach 2000-2007 w układzie regionalnym	18	CZĘŚĆ IV	
2.2.1. Osoby korzystające z obiektów noclegowych i hoteli.....	18	Inwestycje hotelowe w 2007 roku	30
2.2.2. Osoby korzystające z bazy hotelowej (w podziale na podstawowe segmenty)	18		



Systemy hotelowe i gastronomiczne

Nie sprzedajemy kas sklepowych, nie składamy komputerów...

Zajmujemy się tylko tworzeniem oprogramowania, wdrażaniem i serwisowaniem kompletnych systemów hotelowych i gastronomicznych. Nasze systemy bezawaryjnie działają w wielu polskich hotelach i restauracjach.

Zdobyły zaufanie Klientów dzięki stabilności pracy, gwarancji bezpieczeństwa danych oraz prostej obsłudze.

Zapraszamy do współpracy. Więcej szczegółów na www.gip.com.pl

GiP Sp. z o.o., ul. Astronomów 3, 01-450 Warszawa,
tel./fax: 0-22 837-55-75, 837-51-30, 837-50-78, handlowy@gip.com.pl



Wprowadzenie

W roku 2007 utrzymała się dobra koniunktura na rynku hotelowym w Polsce: wzrósł popyt (szczególnie krajowy) na usługi hotelarskie, zwiększyła się liczba hotelowych inwestycji. Prognozy na lata najbliższe, do niedawna bardzo optymistyczne (4,7 mld zł na inwestycje hotelowe do 2012 roku), przy obecnym spowolnieniu gospodarczym trzeba jednak weryfikować i stawiać ostrożniej.

Okres, który upłynął od ukazania się poprzedniego raportu – półtora roku – nie przyniósł na rynku hotelowym rewolucyjnych zmian. Utrwaliły się jednak korzystne trendy. Silniejszy wzrost wyraźnie odbija od gasnącej dynamiki w latach wcześniejszych (2003-2005). Podobnie jak w roku 2006 znacząco poprawił się stopień wykorzystania pokoi hotelowych. Ożywienie popytu oraz poprawa wykorzystania pokoi i rentowności w okresie 2006-2007 uprawniają do twierdzenia, że polskie hotele przeszły do fazy wzrostowej cyklu koniunkturalnego. Objawia się to nie tylko zwiększeniem popytu, ale także wzrostem podaży – zwiększeniem liczby nowych inwestycji.

W 2007 roku oddano w Polsce do użytku 878 budynków zakwaterowania turystycznego (o 8,8 proc. więcej niż w roku poprzednim i o 13,2 proc. mniej niż dwa lata wcześniej). Wśród oddanych obiektów były 352 hotele (o 11,4 proc. więcej niż w roku poprzednim i o 18,5 proc. więcej niż dwa lata wcześniej). Koniunktura w dużym stopniu opierała się na wzroście popytu krajowego i rosnącym

udziale w rynku hoteli najwyższej kategorii (5*). Dostrzec można było ściślejszy związek pomiędzy ofertą i jakością świadczonych usług hotelarskich. Hotele uwzględniają różnorodne potrzeby gości, a dobre efekty sprzedaży świadczą o poprawie hotelowego marketingu.

Na tym kończy się optymizm. Mamy wciąż najniższy w całej Unii Europejskiej wskaźnik liczby miejsc i pokoi w hotelach na 10 tys. mieszkańców. Nie ma na razie odpowiedzi na pytanie, czy w najbliższym czasie ten słaby ranking Polski uda się poprawić.

Tematyka raportu została podzielona na cztery części. Pierwsza dotyczy szerszego tła – hotelarstwa europejskiego i jego wybranych wskaźników; druga, odnosząca się do hoteli w Polsce, obejmuje główne informacje rynkowe i eksploatacyjne w układzie ogólnopolskim i regionalnym; trzecia przedstawia efekty finansowe działalności polskich przedsiębiorstw hotelowych w ostatnim okresie, a czwarta informuje o liczbie i strukturze inwestycji hotelowych w Polsce.

Zebrany przez nas materiał i dokonana analiza pozwolą osobom zainteresowanym tematyką hotelarską znaleźć w raporcie najbardziej istotne informacje o polskim rynku hotelowym. Raport adresujemy zarówno do praktyków – osób pracujących w biznesie hotelowym i przygotowujących hotelowe inwestycje, jak i do tych, którzy studiują tematykę związaną z hotelarstwem.

Autorzy Raportu

sprawdzone
informacje



na
czas



zamów prenumeratę www.eurosys.pl
tel. (22) 822 20 16, e-mail: wt@wiadomosciturystyczne.pl

Europejski rynek usług hotelowych

I. Europejski rynek usług hotelowych

Po kilku latach stagnacji, a w wielu krajach dekonunktury (2005-2007) zanotowano zdecydowaną poprawę sytuacji na rynku usług hotelowych. Należy się jednak spodziewać, że ten pozytywny trend może zostać zatrzymany – przez kryzys finansowy.

W 2007 roku we wszystkich regionach świata i w większości krajów Unii Europejskiej wzrosło wykorzystanie pokoi hotelowych, wzrosła także średnia cena uzyskana ze sprzedaży pokoju (ADR) oraz średni przychód z pokoju (revPAR). Ilustruje to tab. 1.

Podobnie jak w latach poprzednich hotele europejskie uzyskują – w porównaniu z Polską – znacznie wyższe wskaźniki ekonomiczne. Przykładowo, wykorzystanie pokoi hotelowych w Polsce w 2007 roku wyniosło 47,1 proc., podczas gdy w krajach Europy średnio 69,9 proc.: od 64,6 proc. w Niemczech do 74,3 proc. w Wielkiej Brytanii.

Zacznijmy jednak od podstawowych danych statystycznych (rys. 1 i tab. 2) dotyczą-

cych liczby miejsc w hotelach i obiektach hotelopodobnych w krajach Unii Europejskiej.

Jednym z ważnych wskaźników służących ocenie stopnia rozwoju bazy hotelowej w poszczególnych krajach jest liczba miejsc hotelowych na 10 tys. mieszkańców – przedstawiona w tab. 3. Jest on szczególnie niekorzystny dla polskiego rynku usług hotelowych, co pokazuje, jak długa droga czeka nasze hotelarstwo, by osiągnąć średni poziom Unii Europejskiej.

Zobaczmy teraz (tab. 4), jak kształtowały się ceny pokoi (wyrażone w funtach brytyjskich) w 2007 roku oraz podstawowe wskaźniki opisujące sytuację na rynku usług hotelowych w wybranych krajach Unii Europejskiej. Przedstawione poniżej dane dotyczą hoteli funkcjonujących w ramach sieci hotelowych.

Najwyższą średnią cenę pokoi w bazie hotelowej odnotowano w Wielkiej Brytanii, gdzie od kilku już lat notuje się również najwyższy średni przychód z pokoju (RevPAR). Warto zwrócić uwagę na ceny w Niemczech i Portugalii – poza krajami Europy Środkowej najniższe.

Dla prawidłowej oceny sytuacji na rynku usług hotelowych konieczna jest wiedza o podstawowych wskaźnikach w podziale na kategorie hoteli. Warto zwrócić uwagę, że w 2008 roku nastąpił spadek wykorzystania pokoi w hotelach przy jednoczesnym wzroście prawie wszystkich pozostałych wskaźników (tab. 5).

Przedstawmy teraz (tab. 6) informacje

Tab. 2. Liczba miejsc w hotelach i obiektach podobnych w krajach UE w tys.

Kraj	2007	Kraj	2007
Włochy	2143	Irlandia	157
Niemcy	1644	Norwegia	154
Hiszpania	1642	Węgry	154
Francja	1254	Belgia	125
W. Brytania	1245	Finlandia	119
Grecja	701	Cypr	88
Austria	574	Dania	73
Szwajcaria	270	Słowacja	67
Portugalia	265	Malta	40
Czechy	248	Słowenia	33
Bulgaria	231	Estonia	29
Rumunia	228	Litwa	22
Szwecja	207	Łotwa	21
Holandia	200	Islandia	18
Polska	190	Macedonia	16
Chorwacja	163	Luksemburg	15

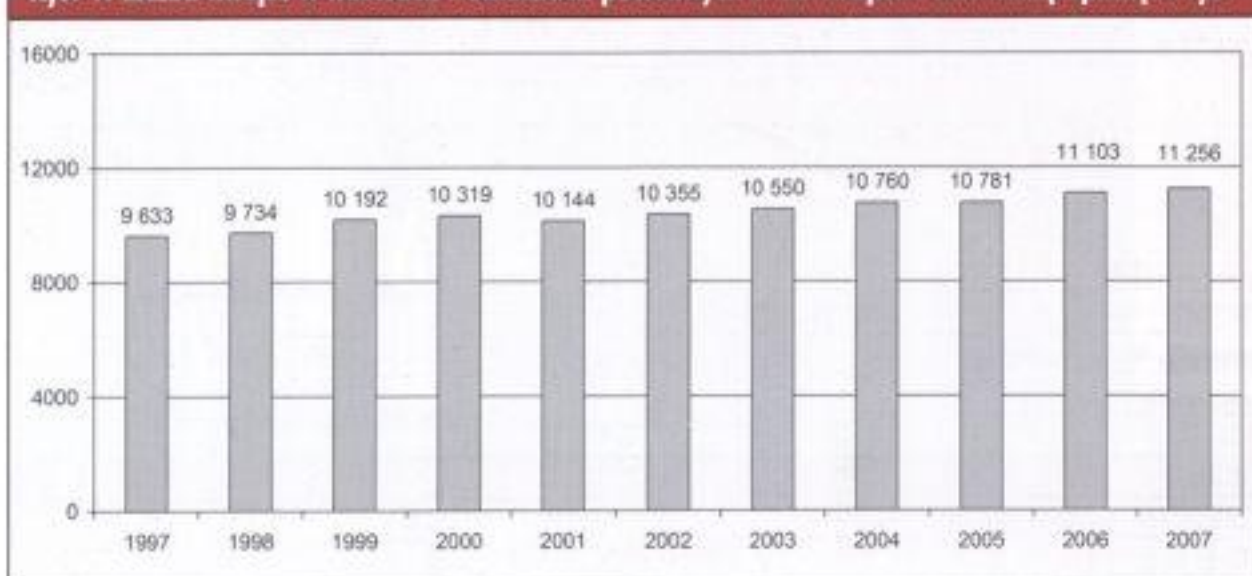
Źródło: Eurostat

Tab. 1. Rynek hoteli w poszczególnych regionach świata w 2007 roku w porównaniu do roku poprzedniego

Region	Wykorzystanie pokoi (OR)		Średnia cena pokoju (ADR) w USD		Średni przychód z pokoju (RevPAR) w USD	
	Wykorzystanie w %	Zmiana 2007/2006 w pkt %	Średnia cena w USD	Zmiana 2007/2006 w %	Średni przychód w USD	Zmiana 2007/2006 w %
Ameryka Płd. i Śr.	66,4	3,6	113	19,7	75	24,0
Azja i Pacyfik	71,5	0,1	135	12,7	96	12,7
Bliski Wschód	71,6	4,6	157	11,6	112	16,8
Europa	69,9	1,1	163	14,6	114	15,8

Źródło: HotelBenchmark. Survey by Deloitte, 2008

Rys. 1. Liczba miejsc w hotelach i obiektach podobnych w 25 krajach Unii Europejskiej w tys.



Źródło: Eurostat 2008

Tab. 3. Liczba miejsc hotelowych (w obiektach hotelarskich) na 10 tys. mieszkańców w latach 1999 i 2007 w wybranych krajach europejskich

Kraj	1999	2005	2007
Austria	705	696	689
Grecja	566	615	625
Hiszpania	328	364	363
Włochy	315	353	359
Irlandia	366	358	357
Portugalia	220	250	250
Czechy	198	228	239
Finlandia	222	224	225
Szwecja	208	218	225
W. Brytania	200	176	203
Niemcy	190	197	200
Francja	251	286	197
Węgry	144	161	153
Dania	114	129	133
Słowacja	93	106	124
Holandia	108	118	122
Belgia	117	115	117
Polska	31	44	50

Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie danych Eurostat

Europejski rynek usług hotelowych

Tab. 4. Średnie ceny pokoi hotelowych w wybranych krajach europejskich w 2007 roku

Kraj	Średnia cena pokoju (ADR) w funtach	Zmiana ceny 2007/2006 w %
W. Brytania	106	12
Norwegia	99	17
Szwajcaria	99	6
Włochy	98	3
Dania	98	8
Szwecja	90	8
Holandia	88	-5
Austria	88	5
Grecja	85	10
Finlandia	84	5
Francja	83	3
Irlandia	80	0
Hiszpania	79	7
Belgia	77	4
Słowacja	74	-8
Niemcy	74	0
Portugalia	70	14
Czechy	69	-3
Węgry	68	-5
Polska	66	3

Źródło: The Hotel Price Index 2008, Hotels.com

o sytuacji na rynku usług hotelowych w 2007 roku w wybranych miastach europejskich.

Brak jest jeszcze danych za cały 2008 rok jednak warto przedstawić (tab. 7) wstępne wyniki za jedenaście miesięcy 2008 roku sieci hotelowych. Prawie we wszystkich większych miastach europejskich w 2008 roku odnotowano spadki wykorzystania pokoi. I chociaż większość obiektów nie zmniejszyła średnich cen (ADR), to przychody z pokoi w 2008 roku w stosunku do przychodów w 2007 roku zmniejszyły się zdecydowanie.

Na zakończenie tego krótkiego przeglądu sytuacji na europejskim rynku usług hotelowych przedstawmy (tab. 8) pozycje największych (według liczby pokoi) grup hotelowych – z początku 2008 roku.

Tab. 5. Rynek hoteli w krajach Unii Europejskiej według kategorii w 2008 roku

Kategoria	Wykorzystanie pokoi (OR) w %	Zmiana wykorzyst. 2008/2007 w pkt %	Średnia cena pokoju (ADR) w euro	Zmiana ceny 2008/2007 w %	Średni przychód z pokoju (RevPAR) w euro	Zmiana przychodu z pokoju 2008/2007 w %
*	69,9	-1,3	40,1	4,7	28,1	2,8
**	70,4	-2,6	75,1	5,5	52,9	1,7
***	65,4	-2,2	91,8	2,9	60,0	-0,5
****-*****	65,0	-3,3	146,0	2,3	94,9	-2,6
Razem	66,4	-2,7	107,2	2,6	71,1	1,4

Źródło: MKG Consulting, Oficjalna statystyka łóżeczek hotelowych, styczeń 2009 r. Cena i przychód zawiera podatki.

Tab. 6. Rynek hoteli w wybranych miastach europejskich w 2007 roku według wykorzystania pokoi (w %)

Miasto	Wykorzystanie pokoi (OR) w %	Zmiana wykorzyst. 2007/2006 w pkt %	Średnia cena pokoju (ADR) w euro	Zmiana ceny 2007/2006 w %	Średni przychód z pokoju (RevPAR) w euro	Zmiana przychodu z pokoju 2007/2006 w %
Europa	70,1	1,2	121	5,3	85	6,6
London	83,1	0,6	191	9,5	159	10,2
Paryż	77,7	3,8	211	6,5	164	10,5
Stambuł	73,8	2,5	147	8,9	109	11,6
Maskwa	73,1	0,9	267	14,9	195	15,9
Sztokholm	73,0	1,0	120	11,2	88	12,3
Kopenhaga	71,6	-3,2	111	7,1	80	3,8
Berlin	71,4	5,2	90	-3,5	64	1,5
Praga	71,3	-1,7	107	-0,8	76	-2,5
Helsinki	70,0	2,9	118	1,3	82	4,3
Warszawa	67,1	4,1	91	8,9	61	13,4
Lizbona	67,0	5,0	103	11,5	69	17,1
Talin	61,5	-5,9	78	-2,0	48	-7,8

Źródło: HotelBenchmark. Badanie przeprowadzone przez Deloitte

Tab. 7. Rynek hoteli w wybranych miastach europejskich w pierwszych 11 miesiącach 2008 roku według wykorzystania pokoi (w %)

Miasto	Wykorzystanie pokoi (OR) w %	Zmiana wykorzyst. 2007/2006 w pkt %	Średnia cena pokoju (ADR) w euro	Zmiana ceny 2007/2006 w %	Średni przychód z pokoju (RevPAR) w euro	Zmiana przychodu z pokoju 2007/2006 w %
Amsterdam	76,3	-7,7	173,4	2,0	132,4	-7,3
Wiedeń	70,0	-5,5	163,8	7,1	114,7	-0,6
Warszawa	69,3	-3,9	106,5	0,1	73,8	-5,2
Praga	71,7	-3,7	114,9	-13,3	82,4	-17,5
Paryż	78,8	-3,0	219,5	1,3	172,9	-2,4
Budapeszt	68,7	-2,6	109,2	2,0	75,0	-1,6
London	82,8	-2,1	182,1	4,1	150,8	1,5
Hamburg	72,5	0,3	112,8	2,8	81,7	3,2

Źródło: European Chain Hotels Market Review – November 2008, TRI Hospitality Consulting

Tab. 8. Rynek grup hotelowych w Europie w 2008 roku

Sieć hotelowa	Liczba obiektów	Liczba pokoi
Accor	2 007	239 507
IHG Group (GB)	541	82 123
Best Western	1 215	79 205
Louvre Hotels/Envergere	844	58 411
Sol Meliá	199	42 448
TUI	168	41 322
NH Hotels	298	41 270
Carlson/Residor/Park Plaza Int'	207	39 079
Hilton Corp.	144	37 333
Choice International	369	35 411

Źródło: MKG Hospitality, 2008

Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne

II. Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne

1. Podaż na rynku hotelowym

1.1. Wskaźniki podaży w latach 2000-2007 w układzie ogólnopolskim

Statystyki krajowe i międzynarodowe, obrazujące podaż turystycznych usług noclegowych, wyróżniają hotele i obiekty podobne, do których również zaliczane są motele i pensjonaty. Według polskiej statystyki publicznej usługi noclegowe świadczą turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania dzielące się na dwie podstawowe grupy: obiekty hotelowe i pozostałe obiekty zbiorowego zakwaterowania. Obiekty hotelowe obejmują: hotele, motele i pensjonaty oraz „inne obiekty hotelowe”, wydzielane w statystykach GUS od 2004 roku jako odrębny rodzaj. Obejmuje on te obiekty noclegowe, które świadczą usługi charakterystyczne dla obiektów hotelarskich (ścielenie łóżek, sprzątnięcie pokoi itp.), lecz nie mają zakończonego postępowania kategoryzacyjnego lub nie uzyskały określonej kategorii (na przykład obiekty spełniające zadania hotelu, motelu lub pensjonatu bez nadanej kategorii). Informacje przedstawione w tej części „Raportu” odnoszą się wyłącznie do hoteli oraz części tego rodzaju obiektów uwzględnionych w statystykach GUS jako hotele w trakcie kategoryzacji. W tym miejscu wypada także wyjaśnić, że przedstawiane analizy są prowadzone w podstawowym układzie podaży i popytu w dwóch przedziałach czasowych: krótszym (2006-2007) i dłuższym (2000-2007).

1.1.1. Miejsce hoteli w bazie noclegowej Polski

W porównaniu z innymi krajami europejskimi hotele w Polsce nadal stanowią stosunkowo niewielką część całej bazy noclegowej zbiorowego zakwaterowania, liczącej w 2007 roku ogółem 6,7 tys. obiektów i 582,1 tys. miejsc. W tym roku hotele stały się najliczniejszą grupą spośród 18 wymienianych w statystyce rodzajów bazy noclegowej, wyprzedzając po raz pierwszy dominujące dotychczas ośrodki wczasowe. Choć w 2007 roku udział hoteli w krajowych zasobach noclegowych w stosunku do stanu w 2006 roku poprawił się, nadal jest on niewielki i wynosi ok. 20 proc. Nieco wyż-

szy (24 proc.) jest udział liczby hotelowych miejsc noclegowych. Jest on znacznie wyższy (prawie 40 proc.), jeśli weźmiemy pod uwagę tylko miejsca całoroczne.

Dla procesów rynkowych jest istotne, że notowany wcześniej przez kilka lat spadek liczby obiektów zakwaterowania zbiorowego i liczby miejsc w tych obiektach został zahamowany w 2006 roku, a w 2007 roku obie liczby po raz kolejny wzrosły. Należy jednak zaznaczyć, że mimo tych korzystnych zmian ogólny potencjał recepcyjny bazy noclegowej wciąż jest daleki od poziomu z lat 80. i 90. ubiegłego wieku. Łączny spadek liczby obiektów noclegowych w Polsce w latach 2000-2007 wyniósł 1100 (spadek o ok. 14 proc.), a liczby miejsc o 69 tys. (spadek o ok. 11 proc.).

Udziały hoteli i miejsc hotelowych na tle ogólnej liczby obiektów i miejsc noclegowych w latach 2000 i 2007 przedstawia rys. 2.

Znaczenie hoteli jako obiektów świadczących usługi turystyczne wyraźnie wzrosło w ostatnich latach, co potwierdzają wszystkie podstawowe wskaźniki podaży. Trend

wzrostowy w tym segmencie trwa od wielu lat i ma charakter stały, choć przebiega z różnym nasileniem. Jest on zgodny z ogólnymi, obserwowanymi w Europie i na świecie tendencjami w rozwoju infrastruktury turystycznej. Wszystko wskazuje na to, że trend ten utrzyma się także w najbliższych latach. Z drugiej strony struktura usług noclegowych w Polsce wciąż znacznie różni się od istniejącej w innych, zwłaszcza zachodnich, krajach Unii, o czym świadczy wciąż wysoki udział bazy wypoczynkowej i sezonowej, pełniącej funkcję raczej para socjalne niż komercyjne (ośrodki wczasowe, kolonijne itp.). Dla porównania warto podać, że w światowej bazie noclegowej ok. 80 proc. miejsc mieści się w hotelach.

1.1.2. Obiekty, pokoje i miejsca w hotelach (ogółem i według kategorii)

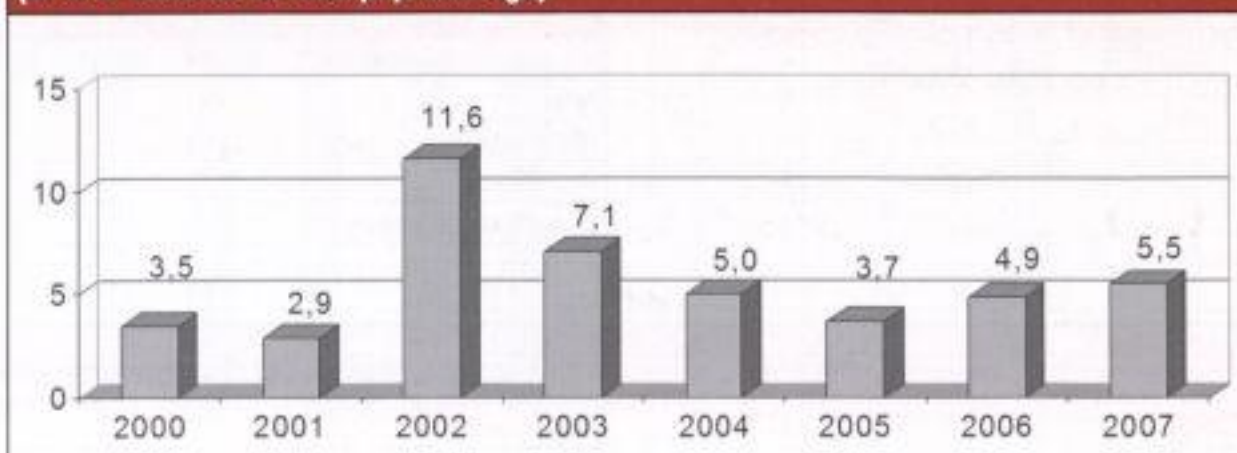
W 2007 roku polską bazę hotelową tworzyło ogółem 1370 obiektów, które miały 72,5 tys. pokoi i oferowały turystom 141,1 tys. miejsc noclegowych. W porównaniu do ubiegłego roku przybyło 5,8 proc. hoteli, 4,8 proc. pokoi hotelowych

Rys. 2. Udziały (w %) hoteli w liczbie obiektów i liczbie miejsc noclegowych zbiorowego zakwaterowania w 2000 r. i 2007 r.



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 3. Przyrost liczby miejsc noclegowych w hotelach w poszczególnych latach 2000-2007 (w % w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne

i 5,5 proc. miejsc noclegowych. Świadczy to o nieco wyższej niż rok wcześniej (odpowiednie wielkości dla lat 2005-2006 wynosiły: 5,2 proc., 4,5 proc. i 4,9 proc.) dynamice wzrostu. Ogółem w latach 2000-2007 hotele powiększyły swoje zasoby recepcyjne o 446 obiektów (o 48 proc.) i o 22,1 tys. pokoi (44 proc.), a przyrost miejsc wyniósł w nich 46 tys. (ponad 48 proc.). Wybrane wskaźniki podaży przedstawia tab. 9, a dynamikę zmian w zasobach miejsc hotelowych rys. 3.

Najwięcej nowych łóżek hotelowych przybyło w 2002 roku. Po trzyletnim okresie regresu wyniki uzyskane zarówno w 2007 roku, jak i rok wcześniej mogą sugerować przełamanie trendu spadkowego oraz dobrze rokować na przyszłość.

Zmiany w ogólnej podaży hoteli nie rozkładały się równomiernie na ich poszczególne kategorie. W latach 2000-2007 najbardziej zwiększyła się liczba hoteli 3*, znaczący był również przyrost obiektów 2*. Także w tych kategoriach nastąpiły największe przyrosty miejsc hotelowych. Warto przy tym wyjaśnić, że zmniejszenie się potencjału obiektów 1* było w dużym stopniu wynikiem zmian kategoryzacyjnych, a nie skutkiem faktycznego ubytku – zaprzestania działalności przez tego typu hotele. Spora bowiem część obiektów zakwalifikowana do grupy „w trakcie kategoryzacji” wcześniej miała kategorię 1*. Odmiennie nato-

miast kształtowały się zmiany w ujęciu względnym. W tym wypadku największe procentowo przyrosty zasobów nastąpiły w hotelach najwyższej klasy. Szczegółowe dane przedstawia tab. 10.

W relacji do 2006 roku najbardziej zwiększyła się, podobnie jak rok wcześniej, liczba hoteli 3*. W grupie tej znalazło się 59 proc. wszystkich nowych obiektów. Najwięcej miejsc hotelowych przybyło natomiast w bazie 4*. Mniejszy, lecz znaczny przyrost łóżek nastąpił też w hotelach 2*.

1.1.3. Struktura kategoryzacyjna hoteli w 2007 r.

Podobnie jak w latach wcześniejszych, tak i w 2007 r. najliczniejszą grupę stanowiły hotele 3*. Nieznacznie ustępowały im obiekty 2*. Łącznie na obie grupy kategoryzacyjne przypadało prawie 73 proc. ogólnej liczby hoteli i 68 proc. miejsc hotelowych. Rok wcześniej udział tych kategorii w zasobach obiektów był mniejszy o 0,5 pkt proc., natomiast pod względem liczby miejsc – większy o 3 proc. W 2000 r. w klasie 3* i 2* było 67 proc. wszystkich hoteli, które skupiały razem 70 proc. ogółu łóżek. Tak więc pozycja obu grup w strukturze polskiej bazy hotelowej nie uległa radykalnej zmianie przez 7 lat XXI w. Podstawowe znaczenie mają cały czas hotele 2* i 3*, których potencjał od dłuższego czasu kształtuje się na poziomie 70 proc. Udziały

obiektów i miejsc w hotelach według kategorii w 2007 r. przedstawiają rys. 4 i 5.

W takim układzie zasoby hoteli wyższych kategorii mimo stałej rozbudowy mają nie-duży udział w całości bazy. W 2007 roku w obiektach 5* i 4* (8 proc. wszystkich hoteli) znajdowało się 18 proc. krajowej oferty miejsc hotelowych. W ostatnim czasie przybyło kilkanaście nowych obiektów wysokiej klasy, a ich potencjał recepcyjny powiększył się znacząco, bo o ponad 30 proc. w relacji do ubiegłego roku, głównie za sprawą hoteli 4*. Znacznie liczniejsza jest tańsza baza o niższych standardach. Hotele 2* i 1* stanowią 44 proc. wszystkich obiektów i 34 proc. miejsc hotelowych. Warto podkreślić, że wysoko standardowe hotele to domena dużych miast i aglomeracji. Same tylko miasta wojewódzkie skupiają prawie 70 proc. łóżek tej klasy.

Poszczególne kategorie różnią się też średnią wielkością obiektów. Największa jest w hotelach 5* – 304 miejsca. Pojemność powyżej średniej krajowej (103 miejsca) mają także hotele 4* (219 miejsc) i 3* (110 miejsc). W obiektach 2* i 1* wynosi ona odpowiednio 81 i 72 miejsca. Panuje więc ogólna zasada, że im niższa kategoria, tym mniejsza wielkość przeciętnego obiektu. Cechą charakterystyczną polskiego hotelarstwa jest duże rozdrobnienie rynku usług noclegowych. Bazę powyżej trzech obiektów posiada zaledwie trzydzieści kilka rodzimych lub międzynarodowych podmiotów hotelarskich. Wprawdzie skupiają one ponad trzecią część wszystkich pokoi hotelowych w Polsce, to jednak należy do nich tylko ok. 10 proc. wszystkich obiektów. Do sieci funkcjonujących w kraju i mających najwięcej pokoi zaliczają się: Grupa Hotelowa „Orbis-Accor” (hotele od 1* do 5*) oraz OST „Gromada” – jedna z nielicznych sieci polskich o szerszej strukturze kategoryzacyjnej (2*-4*). Z innych rodzimych podmiotów rozbudowaną siecią wyróżniają się także: Grupa Hotelowa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – 21 hoteli (1*-3*) oraz Przedsiębiorstwo Usług Hotelowych i Turystycznych „PHUiT” Warszawa (1*-3*). Większość pozostałych grup hotelowych ma mniej zróżnicowaną bazę, ograniczającą się zazwyczaj do dwóch lub jednej kategorii obiektów.

Tab. 9. Liczba obiektów, pokoi i miejsc noclegowych w hotelach w latach 2000-2007

Wskaźnik podaży	2000	2003	2004	2005	2006	2007	Zmiana 2000-2007	
							Liczba	%
Hotele	924	1155	1202	1231	1295	1370	446	48,3
Pokoje w tys.	50,4	61,2	64,3	66,2	69,2	72,5	22,1	43,8
Miejsca noclegowe w tys.	95,1	117,1	122,9	127,5	133,7	141,1	46,0	48,4

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Tab. 10. Zmiany w liczbach obiektów i miejsc noclegowych w hotelach według kategorii w latach 2000-2007

Kategoria	Hotele (obiekty)				Miejsca noclegowe			
	Liczba		Zmiana 2000-2007		Liczba w tys.		Zmiana 2000-2007	
	2000	2007	liczba	%	2000	2007	liczba tys.	%
5*	6	24	18	300,0	1,9	7,3	5,4	284,2
4*	40	84	44	110,0	10,2	18,4	8,2	80,4
3*	333	547	214	64,3	43,0	60,0	17,0	39,5
2*	285	450	165	57,9	23,3	36,4	13,1	56,2
1*	260	157	-103	-39,6	16,7	11,3	-5,4	-32,3
Bez kat.	-	108	108	-	-	7,7	7,7	-
Razem	924	1370	446	48,3	95,1	141,1	46,0	48,4

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne

1.1.4. Hotelowy Indeks Terytorialny²

Hotelowy Indeks Terytorialny (HIT) jako wskaźnik syntetyczny obrazuje stan oraz zmiany ilościowe i jakościowe w bazie hotelowej³. Dla pełniejszego zobrazowania sytuacji globalną wartość HIT (standaryzowaną) dla całej Polski i wartość średnią wartość prześledzić w dłuższym czasie niż ostatnie lata. Dlatego też na rys. 6 przedstawiono dane z lat 1994-2007. Pozwala to uchwycić różnice między zmianami w ostatnich pięciu latach a zmianami zachodzącymi wcześniej. Analiza danych skłania do następujących wniosków:

- tempo zmian indeksu w ostatnim okresie (2006-2007) zwiększyło się w porównaniu do lat 2004-2005, a w wartościach bezwzględnych było na najwyższych poziomach z całego analizowanego okresu, za wyjątkiem lat 2002-2003;
- wartość średniego HIT w 2007 r. osiągnęła poziom 2,50 pkt, co było zgodne z naszą prognozą zawartą w ubiegłorocznym raporcie; przy utrzymaniu lekkiego trendu wzrostowego to wartość najwyższa w okresie 1994-2007.

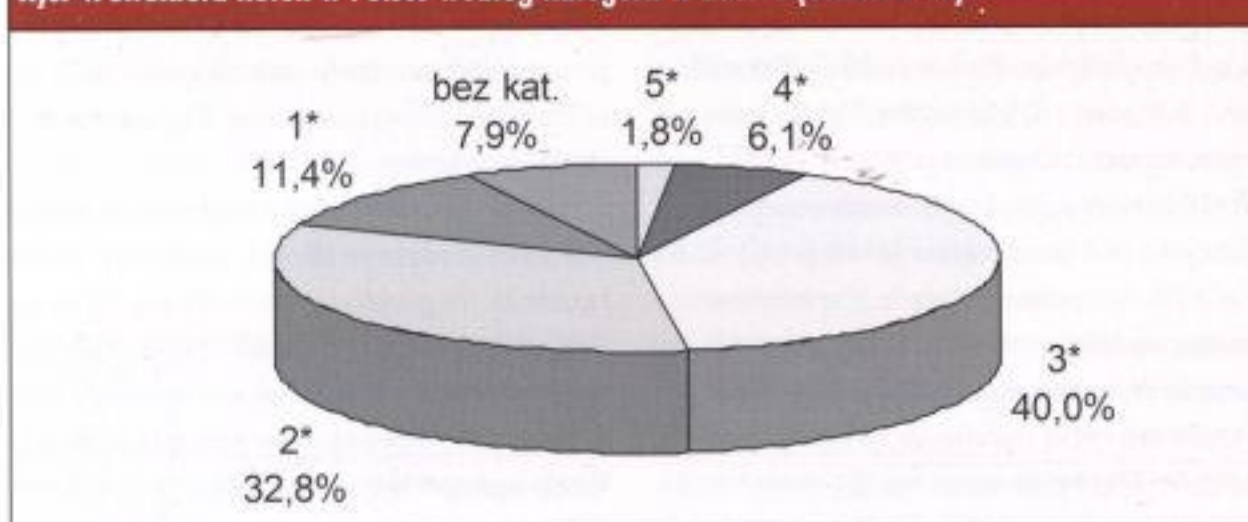
1.1.5. Hotelowy Indeks Terytorialny w ujęciu regionalnym

Analogicznie do metody wyliczenia wartości indeksu dla całego kraju można wykażać jego wartość dla poszczególnych regionów, podobnie jak zmiany, które zaszły w ostatnich latach. Wartości te przedstawia tab. 11 oraz rys. 7.

Wnioski, które wynikają z danych zawartych w tab. 11 i rys. 7, są następujące:

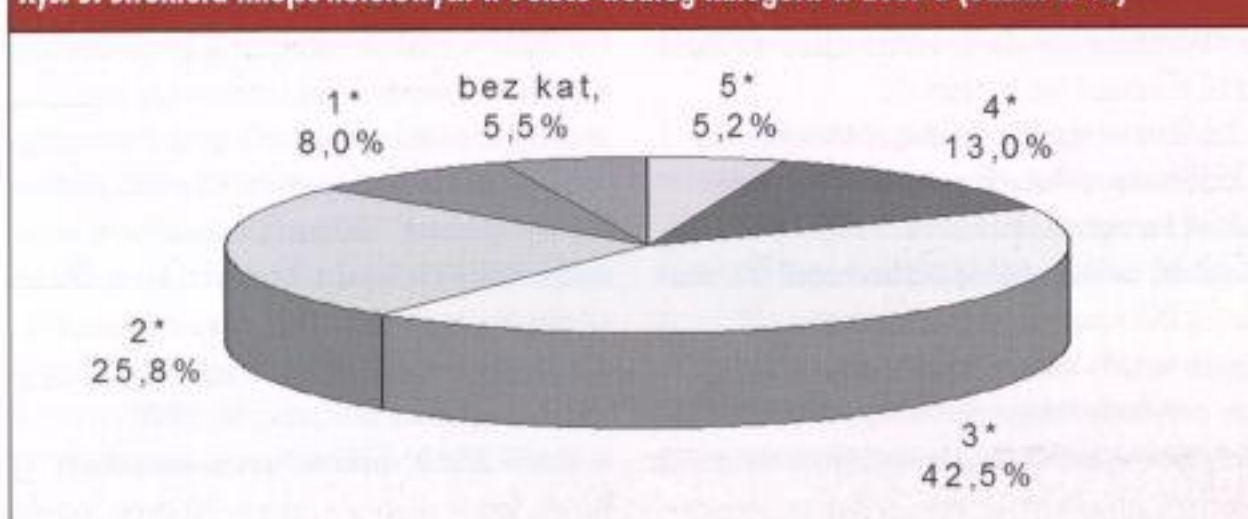
- rozwój bazy hotelowej (ilościowy i jakościowy) objął wszystkie regiony Polski;
- siedem regionów przekroczyło poziom 200 pkt (w 2000 r. tylko dwa, a w 2005 r. sześć);
- pozycję lidera utrzymała Małopolska i jako jedyne województwo wartością HIT zbliżyło się do poziomu 500 pkt, region dolnośląski przekroczył 400 pkt;
- z siedmiu do trzech zmniejszyła się liczba województw z poziomem wartości HIT poniżej 100 pkt;
- grupa najsłabszych województw w 2000 r. pozostała nimi również w 2007 r.;
- trzy regiony o największej wartości HIT w 2006 r. (Małopolska, Dolny Śląsk i

Rys. 4. Struktura hoteli w Polsce według kategorii w 2007 r. (udział w %)



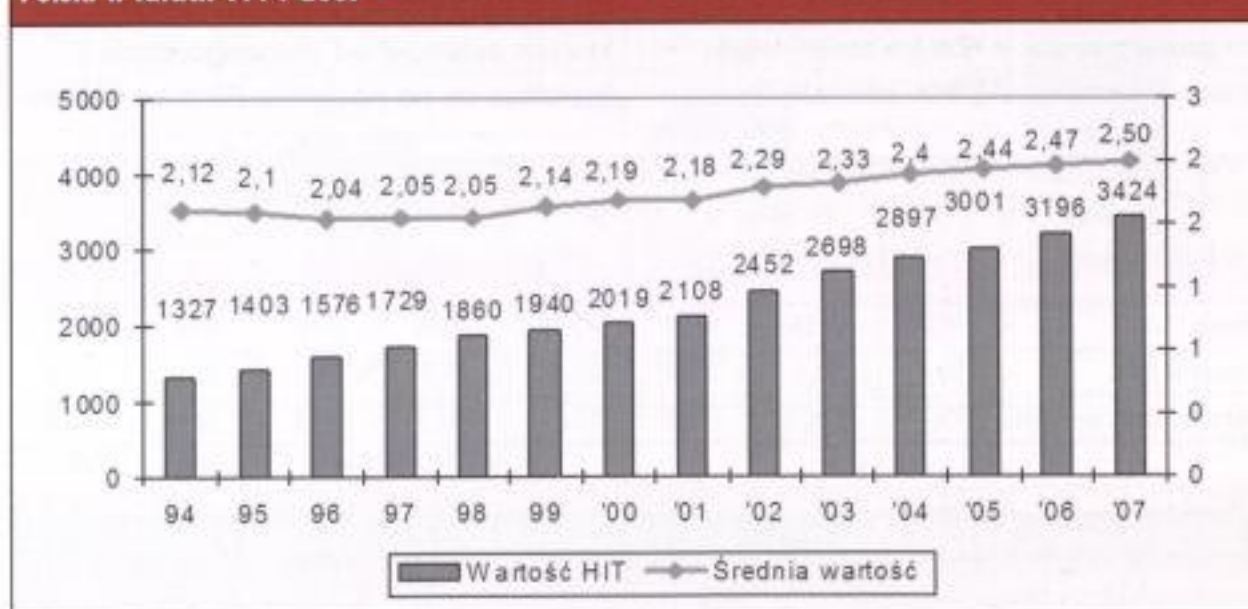
Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 5. Struktura miejsc hotelowych w Polsce według kategorii w 2007 r. (udział w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 6. Wartość Hotelowego Indeksu Turystycznego i wartość średnia kategorii hotelowych dla Polski w latach 1994-2007



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Wielkopolska) miały także największe bezwzględne wzrosty tego wskaźnika;

- w grupie regionów o słabszym poziomie bazy hotelowej zwraca uwagę dynamika wzrostu HIT w świętokrzyskim: tak w 2007 r. w stosunku do 2006 r., jak i w całym okresie 2000-2007.

1.2. Wskaźniki podaży w latach 2000-2007 w układzie regionalnym

Nierównomierność rozmieszczenia bazy hotelowej w poszczególnych regionach kraju w zasadzie niewiele się zmieniła w okresie 2000-2007. Województwa o największym potencjale, takie jak: dolnośląskie,

Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne

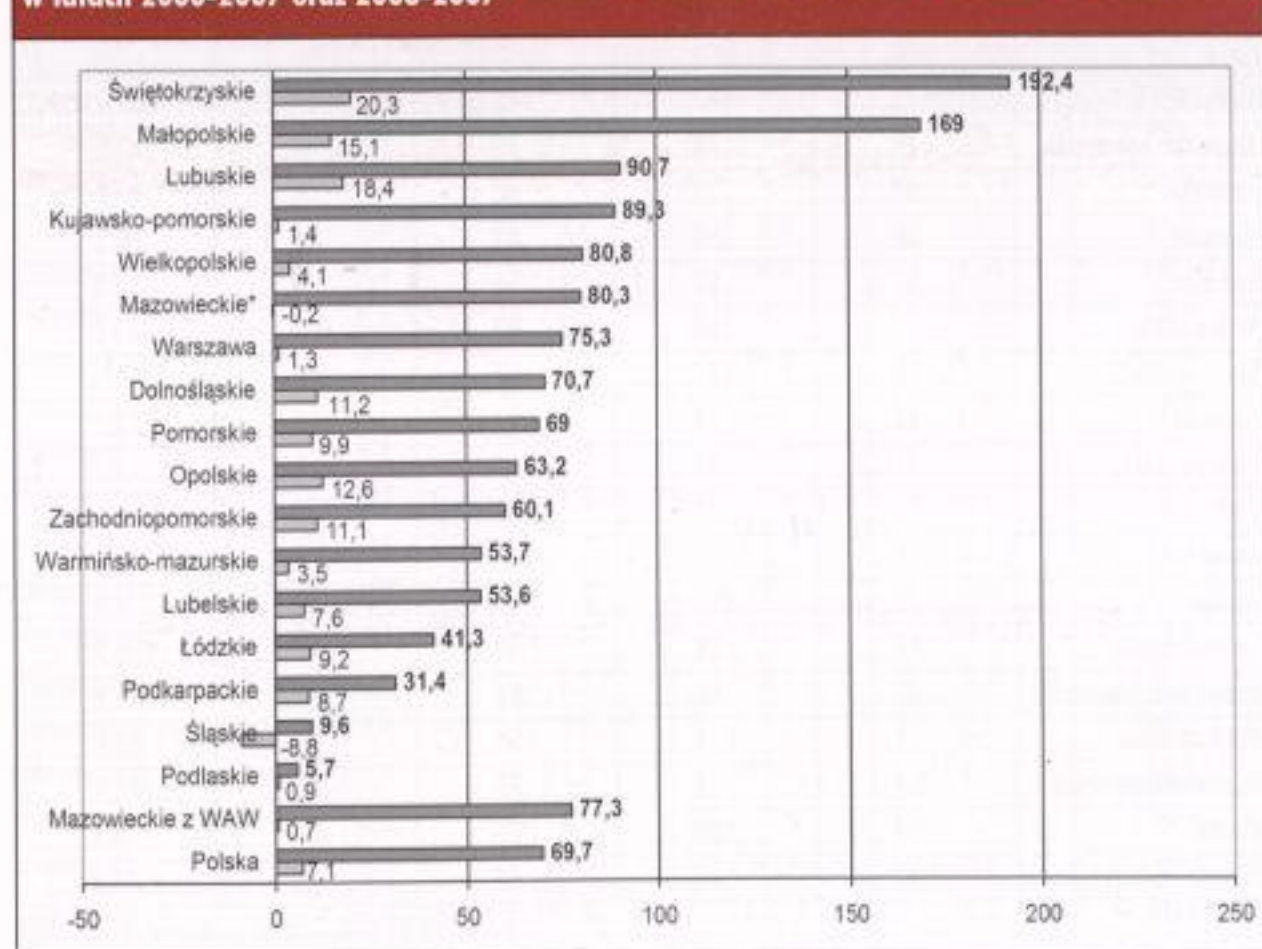
Tab. 11. Wartości Hotelowego Indeksu Terytorialnego według województw/regionów w 2000 r. oraz w 2006 r. i 2007 r.

Region/województwo	Wartość HIT			Zmiana 07/00 w %	Średnia wartość HIT	
	2000	2006	2007		2000	2007
Małopolskie	181	423,1	486,8	169,0	2,35	2,70
Dolnośląskie	255	391,5	435,2	70,7	2,28	2,47
Wielkopolskie	181	314,2	327,2	80,8	2,29	2,44
Pomorskie	167	256,7	282,2	69,0	2,26	2,52
Śląskie	239	287,2	261,9	9,6	2,15	2,59
Warmińsko-mazurskie	140	208,0	215,2	53,7	2,15	2,47
Kujawsko-pomorskie	109	203,5	206,3	89,3	2,22	2,61
Zachodniopomorskie	119	171,4	190,5	60,1	2,25	2,47
Warszawa	100	173,0	175,3	75,3	2,70	2,78
Lubuskie	72	116,0	137,3	90,7	1,89	2,21
Podkarpackie	102	123,3	134,0	31,4	2,00	2,31
Łódzkie	92	119,0	130,0	41,3	1,80	2,32
Mazowieckie*	68	122,9	122,6	80,3	2,00	2,27
Lubelskie	67	95,6	102,9	53,6	2,09	2,57
Świętokrzyskie	33	80,2	96,5	192,4	1,83	2,24
Opolskie	41	59,4	66,9	63,2	1,86	2,48
Podlaskie	53	55,5	56,0	5,7	2,52	2,67
Razem	2 019	3 200,3*	3 426,8	69,7	2,19	2,50
Mazowieckie z Warszawą	168	295,9	297,9	77,3	2,37	2,54

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

* Dane dla woj. mazowieckiego nie uwzględniają Warszawy, która stanowi region wyodrębniony.

Rys 7. Procentowe zmiany wartości Hotelowego Indeksu Terytorialnego według regionów w latach 2000-2007 oraz 2006-2007



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

* Dane dla woj. mazowieckiego nie uwzględniają Warszawy, która stanowi region wyodrębniony.

małopolskie, mazowieckie, pomorskie, śląskie i wielkopolskie pozostały liderami, a regiony wschodniej Polski oraz świętokrzyskie i opolskie nadal zajmują końcowe

lokaty. Na poziomie lokalnym największą rolę odgrywają wielkie miasta oraz niektóre gminy będące ośrodkami ruchu turystycznego. Podobnie jak we wcześniejszych edy-

ciach raportu, w dalszej jego części Warszawa została ujęta w zestawieniach regionalnych, nie jest jednak wydzielana z danych o województwie mazowieckim.

1.2.1. Miejsce hoteli w regionalnej bazie noclegowej

Zróznicowanie regionalne bazy hotelowej przejawia się zarówno w wielkościach bezwzględnych, jak i w udziale tego segmentu w ogólnych zasobach regionalnych. Fluktuacje w znaczeniu hoteli na rynku usług noclegowych w poszczególnych regionach pomiędzy 2000 r. i 2007 r. przedstawiają rys. 8 (obiekty) i rys. 9 (miejscza noclegowe). Zwiększenie się udziału hoteli w całej bazie zbiorowego zakwaterowania nastąpiło we wszystkich województwach – choć w bardzo różnym stopniu. Od najmniejszych zmian w opolskim, podkarpackim i łódzkim do istotnych w świętokrzyskim, wielkopolskim, kujawsko-pomorskim i małopolskim. W regionach tych zasoby hotelowe wzrosły znacznie szybciej niż pozostała baza noclegowa. Wysokimi udziałami hoteli w infrastrukturze recepcyjnej wyróżniały się szczególnie dwa województwa: mazowieckie, a to głównie za sprawą Warszawy, i niewielu mu ustępujące – świętokrzyskie. Z regionów turystycznych niekorzystne pod tym względem relacje wykazują zachodniopomorskie, podlaskie i pomorskie, znacznie odstające od średniej krajowej.

Udział miejsc hotelowych w ogólnej liczbie miejsc zbiorowego zakwaterowania zmienił się znacząco w całym kraju w ostatnich kilku latach: z 14 proc. w 2000 r. do ponad 24 proc. w 2007 r. (identyczny był rok wcześniej). Pozytywne przekształcenia nastąpiły również w większości regionów: zarówno w tych o dużym jak i niewielkim potencjale bazy noclegowej. Wyjątkiem są tu województwa opolskie i podkarpackie, w których zaznaczył się nieduży regres. Stosunkowo największe zmiany zaszły w mazowieckim, małopolskim, łódzkim i wielkopolskim. Ogólnie można uznać, że lata 2000-2007 to okres wyraźnego wzmocnienia pozycji hoteli na rynkach regionalnych. O ile na początku omawianego okresu poziom 20 proc. udziału miejsc w hotelach przekroczony był znacząco tylko w 3 województwach (dolnośląskie, mazowieckie i śląskie), o tyle w końcu stan taki

Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne

wystąpił w 10 regionach, w przewadze przekraczających także średnią krajową. Bardzo korzystne relacje między obu typami bazy są przede wszystkim w województwie mazowieckim oraz w kilku innych województwach – powyżej wskaźnika 30 proc. udziału – m.in. w dolnośląskim i małopolskim. Na tym tle szczególnie źle wypadają dwa turystyczne regiony nadmorskie, zajmujące końcowe lokaty w kraju.

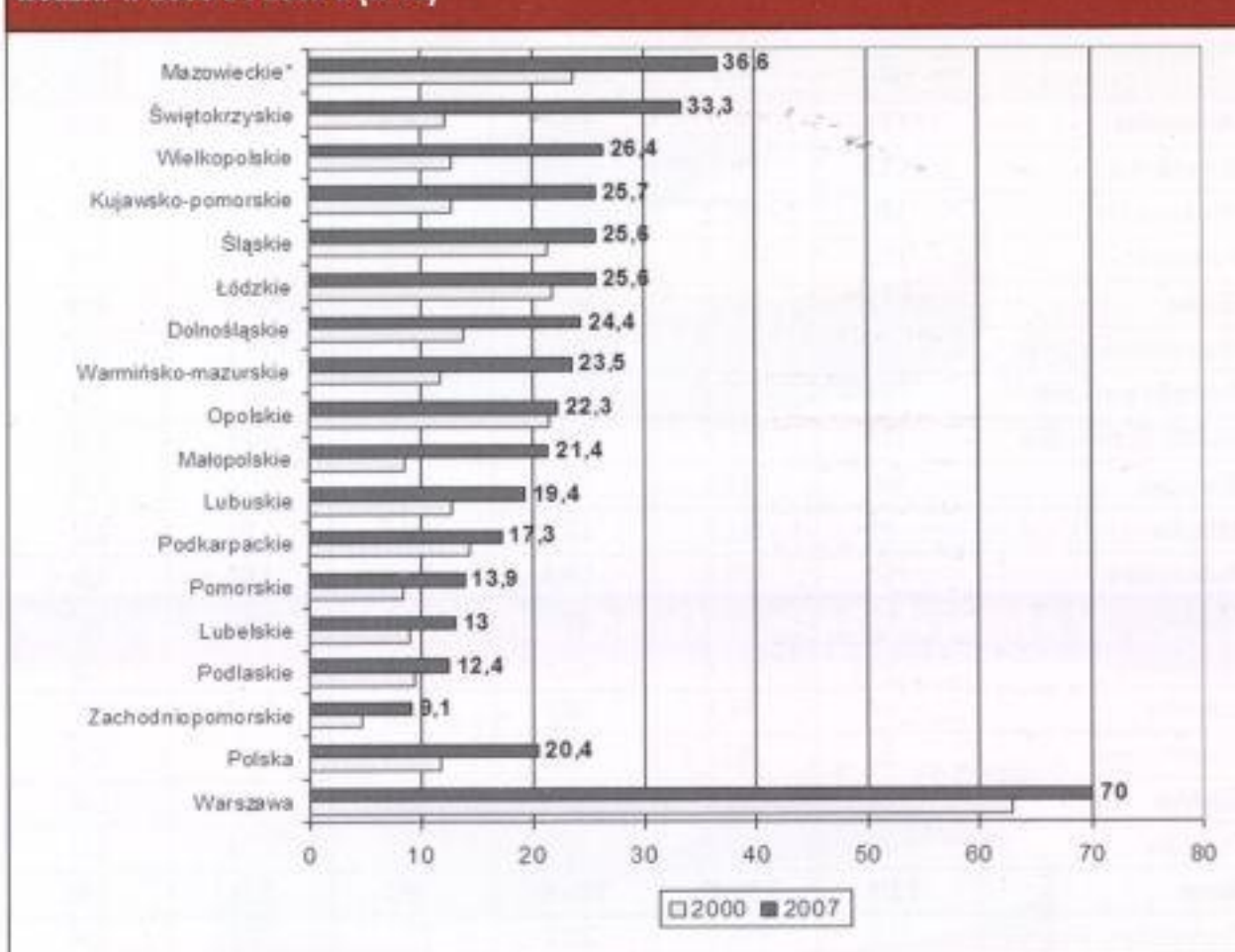
1.2.2. Obiekty i miejsca w hotelach oraz zmiany w ich zasobach

Rozbudowa bazy hotelowej w okresie 2000-2007 postępowała nierównomiernie w poszczególnych regionach, co przy zróżnicowanym jej poziomie w latach wcześniejszych powoduje utrzymywanie się głębokich dysproporcji między województwami w podaży usług hotelowych. Porównanie sytuacji w 2000 r. i w 2007 r. pod względem liczby hoteli i miejsc noclegowych przedstawiają tab. 12 i 13.

W latach 2000-2007 ubytek hoteli nastąpił jedynie w województwie śląskim, i to głównie w ostatnim roku. Pozostałe regiony dość nierównomiernie powiększyły swój stan posiadania. Wysokie przyrosty dotyczyły zwłaszcza małopolskiego, a także dolnośląskiego, wielkopolskiego i mazowieckiego. Stagnację obserwuje się na Podlasiu, niewiele też zmieniło się w łódzkim, opolskim, podkarpackim i lubelskim.

W zasobach miejsc hotelowych znaczące zmiany w wartościach bezwzględnych nastąpiły w tych regionach, które także wcześniej odgrywały czołową rolę: w małopolskim, dolnośląskim, wielkopolskim i mazowieckim (w tym ostatnim prawie 65 proc. to nowe nabytki w Warszawie). Spore przyrosty cechowały też pomorskie i zachodniopomorskie. Wyjątek w tej ogólnej prawidłowości stanowiło śląskie, które przy dużych zasobach odnotowało spadek liczby miejsc, największy w ostatnim roku. Podobny regres zaznaczył się też w podkarpackim. Widoczne jest więc zwiększenie, poza Śląskiem, dysproporcji pomiędzy obszarami o największej podaży a pozostałymi regionami. W 2000 r. na sześć najbardziej zasobnych województw przypadało 59 tys. miejsc (62 proc. ogólnej liczby), a w 2007 r. było to 93 tys. miejsc (66 proc.). W przedziale wymienionych lat szczególnie wyso-

Rys 8. Udział hoteli w ogólnej liczbie obiektów zbiorowego zakwaterowania według województw w 2000 r. i 2007 r. (w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

Tab. 12. Hotele według województw w latach: 2000, 2006 i 2007

Wyszczególnienie	Liczba hoteli			Zmiana 2000-2007	
	2000	2006	2007	liczba	%
Dolnośląskie	112	161	176	64	57,1
Kujawsko-pomorskie	49	78	79	30	61,2
Lubelskie	32	37	40	8	25,0
Lubuskie	38	54	62	24	63,2
Łódzkie	51	52	56	5	9,8
Małopolskie	77	158	180	103	133,8
Mazowieckie*	71	117	117	46	64,8
Opolskie	22	24	27	5	22,7
Podkarpackie	51	54	58	7	13,7
Podlaskie	21	21	21	0	0
Pomorskie	74	102	112	38	51,4
Śląskie	111	112	101	-10	-9,0
Świętokrzyskie	18	36	43	25	138,9
Warmińsko-mazurskie	65	86	87	22	33,8
Wielkopolskie	79	131	134	55	69,6
Zachodniopomorskie	53	72	77	24	45,3
Polska	924	1295	1370	446	48,3
Warszawa	37	63	63	26	70,3

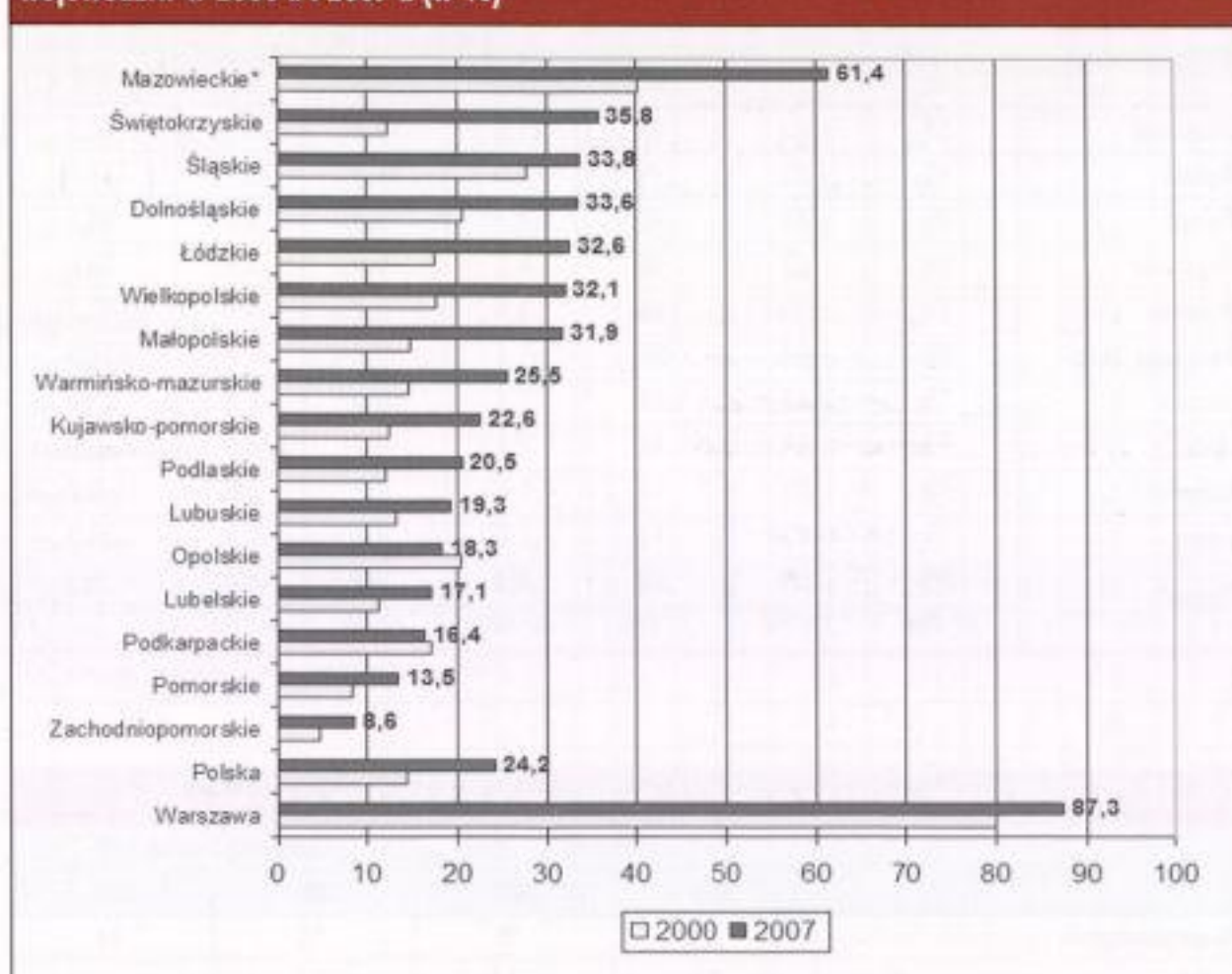
Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

kie przyrosty miejsc miało świętokrzyskie (o 192 proc.) i małopolskie (o 110 proc.) oraz lubuskie (o 70 proc.) i mazowieckie (o 67 proc. – w samej Warszawie o 62 proc.). Ponadto o ponad 50 proc. zwiększy-

ły się zasoby w kujawsko-pomorskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim. W okresie natomiast 2006-2007, podobnie jak w przedziale wieloletnim, niewielkie ubytki miejsc odnotowano w podkarpackim i ślą-

Rynek usług hotelowych w Polsce – wskaźniki eksploatacyjne

Rys 9. Udział miejsc hotelowych w ogólnej liczbie miejsc zbiorowego zakwaterowania według województw w 2000 r. i 2007 r. (w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

Tab. 13. Miejsca hotelowe według województw w latach: 2000, 2006 i 2007

Wyszczególnienie	Liczba miejsc w tys.			Zmiana 2000-2007	
	2000	2006	2007	Liczba tys.	%
Dolnośląskie	11,0	14,9	15,8	4,8	43,6
Kujawsko-pomorskie	3,7	5,6	5,8	2,1	56,8
Lubelskie	2,6	3,2	3,3	0,7	26,9
Lubuskie	2,6	3,7	4,4	1,8	69,2
Łódzkie	4,1	4,6	5,2	1,1	26,8
Małopolskie	9,7	17,2	20,4	10,7	110,3
Mazowieckie*	13,2	22,1	22,0	8,8	66,7
Opolskie	1,3	1,3	1,4	0,1	7,7
Podkarpackie	3,7	3,6	3,4	-0,3	-8,1
Podlaskie	1,9	2,3	2,3	0,4	21,1
Pomorskie	8,0	10,6	11,6	3,6	45,0
Śląskie	11,7	12,3	11,3	-0,4	-3,4
Świętokrzyskie	1,2	3,2	3,5	2,3	191,7
Warmińsko-mazurskie	7,1	9,6	9,8	2,7	38,0
Wielkopolskie	7,4	11,3	11,7	4,3	58,1
Zachodniopomorskie	6,0	8,3	9,4	3,4	56,7
Polska	95,1	133,7	141,1	46,0	48,4
Warszawa	11,2	18,2	18,1	6,9	61,6

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

skim, a ponadto w mazowieckim (w samej Warszawie).

W przekroju regionalnym liczbą hoteli wyróżniają się przede wszystkim województwa małopolskie i dolnośląskie oraz wielkopolskie.

W zasobach łóżek wyraźnie przodują mazowieckie i małopolskie oraz dolnośląskie. O znaczącej pozycji Mazowsza przesądzą hotele warszawskie, które skupiają ponad 80 proc. ogólnej w nich liczby

miejsc w całym województwie. Znaczne udziały w podaży miejsc hotelowych w poszczególnych regionach mają też inne stolice wojewódzkie. Duża koncentracja występuje w Krakowie (68 proc. miejsc w woj. małopolskim) i Poznaniu (47 proc. miejsc w woj. wielkopolskim).

Kluczową rolę w podaży usług hotelowych odgrywają największe polskie miasta, a wśród nich zwłaszcza Warszawa i Kraków. Na podkreślenie zasługuje umocnienie się wysokiej pozycji Krakowa, który wyróżnia się największą liczbą hoteli w kraju. Obiekty i miejsca w hotelach największych miast przedstawia tab. 14.

W nowym stuleciu ogólny przyrost miejsc hotelowych w największych miastach był bardziej dynamiczny niż w całym kraju (o prawie 8 punktów proc.). Z kolei w tej grupie ponadprzeciętny wzrost nastąpił w aglomeracji bydgosko-toruńskiej, Krakowie i Warszawie; stagnację odnotowano w zasobach hotelowych Katowic i Łodzi. W tym samym czasie udział wielkich miast w całej bazie hotelowej zwiększył się z niecałych 41 proc. do 43 proc.. Podkreślić także należy różnice w średnich wielkościach hoteli w obu porównywanych przypadkach. W 2007 r. przeciętny hotel w kraju oferował 103 miejsca, a w największych miastach 164 miejsca (dla porównania w 2006 r. odpowiednie wielkości wynosiły: 103 miejsca i 167 miejsc).

Drugim – obok wielkich miast – skupiskiem znacznej części bazy hotelowej są tereny o charakterze wypoczynkowym. Na wyróżnienie zasługują szczególnie gminy i powiaty leżące w atrakcyjnych turystycznie regionach Polski, do których zaliczają się Karkonosze, Kotlina Kłodzka, Beskid Śląski, Tatry, Beskid Sudecki, Pomorze Zachodnie i Gdańskie oraz Mazury. Wybrane obszary wyróżniające się zasobami hotelowymi (powyżej tysiąca miejsc) przedstawia tab. 15.

Łącznie wymienione jednostki skupiają nieco ponad 11 proc. obiektów i 14 proc. miejsc znajdujących się w hotelach. Dla porównania: jest to dwa razy więcej łóżek niż w trzech województwach Polski wschodniej. Dużym potencjałem recepcyjnym wyróżniają się szczególnie powiaty: cieszyński, jeleniogórski i mławowski, a wśród miejscowości: Mikołajki, Wisła i Zakopane.

Podaż na rynku hotelowym

1.2.3. Struktura kategoryzacyjna hoteli w układzie regionalnym

Standardy jakościowe usług hotelowych są wyraźnie zróżnicowane w układzie regionalnym. W dwóch województwach, podkarpackim i opolskim, w 2007 r. w dalszym ciągu nie ma hoteli wyższych kategorii (4* i 5*), a tylko sześć ma obiekty pięcigwiazdkowe. Z kolei w mazowieckim miejsca w hotelach 5* stanowiły 17 proc. całości (w Warszawie było to ponad 20 proc.). Małopolska wyróżnia się największymi zasobami hoteli 3* (88 obiektów), a tymczasem w podlaskim jest zaledwie 5 takich obiektów. Dane na ten temat przedstawia tab. 16.

Ujmując łącznie hotele 5* i 4* jako bazę wysokiej klasy, duże udziały tego typu miejsc odnotowano w woj. mazowieckim (36 proc., w Warszawie ponad 41 proc.) oraz województwach: śląskim, podlaskim, małopolskim i zachodniopomorskim (powyżej 20 proc.). Dla kilku województw, m.in. łódzkiego, lubuskiego i warmińsko-mazurskiego, udział ten jest niewielki (poniżej 6 proc.), a jednocześnie w bardzo słabo wyposażonym w hotele regionie podlaskim jest wyższy niż w Małopolsce. Dane dla wszystkich województw pokazuje rys. 10.

Hotele o wysokim standardzie są domeną dużych aglomeracji miejskich. Wielkością takiej bazy wyróżniają się trzy miasta: Warszawa, Kraków i Wrocław, który ma najwyższy odsetek (48 proc.) miejsc wysokiej klasy. W grupie miast wojewódzkich pięć nie posiada hoteli 4* i 5*, m.in. Łódź, Olsztyn i Rzeszów.

W latach 2000-2007 zmiany w strukturze jakościowej hoteli w poszczególnych województwach przebiegały w zróżnicowanym zakresie. W podziale na dwa segmenty obiektów: hotele 5* i 4* oraz 2* i 1*, zmiany te przedstawia rys. 11.

Można wyodrębnić grupę województw, w których przy wzroście obu segmentów bardziej rosła liczba miejsc w hotelach niższych kategorii (mazowieckie, świętokrzyskie, wielkopolskie, zachodniopomorskie). Analogiczne relacje zachodziły w Warszawie, w której przybyło 2,8 tys. łóżek w obiektach 1* i 2*, a nieco mniej w 4* i 5* (2,7 tys.). Drugą grupę tworzą regiony, gdzie przy podobnej tendencji, to jednak

Tab. 14. Hotele i miejsca hotelowe w największych miastach Polski w latach 2000, 2006 i 2007

Miasto/aglomeracja	Hotele			Miejsca noclegowe w tys.			Przyrost miejsc 2000-2007 w %
	2000	2006	2007	2000	2006	2007	
Warszawa	37	63	63	11,2	18,2	18,1	61,6
Kraków	45	89	99	6,6	11,3	13,9	110,6
Poznań	23	40	40	3,7	5,3	5,5	48,6
Trójmiasto	24	37	40	4,2	5,0	5,4	28,6
Wrocław	27	35	36	3,6	5,1	5,1	41,7
Bydgoszcz-Toruń	18	34	33	1,6	3,1	3,7	131,3
Szczecin	13	17	18	2,5	3,0	3,2	28,0
Łódź	17	14	16	2,4	2,1	2,4	0,0
Katowice	12	13	14	2,0	2,1	2,0	0,0
Lublin	5	12	11	1,0	1,6	1,3	30,0
Łącznie*	221	354	370	38,8	56,8	60,6	56,2
	23,9%	27,3%	27,0%	40,8%	42,5%	43,0%	-

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
*W procentach podano odsetek bazy hotelowej ogółem.

Tab. 15. Wybrane gminy i powiaty o znacznej podaży bazy hotelowej w 2006 r. i 2007 r.

Powiat/gmina	Liczba hoteli		Liczba miejsc noclegowych	
	2006	2007	2006	2007
Powiat jeleniogórski	36	38	3,3	3,4
w tym: Karpacz	16	17	1,5	1,6
Szklarska Poręba	10	12	1,0	1,0
Powiat kłodzki	12	17	1,0	1,3
Powiat cieszyński	18	17	3,6	3,6
w tym: Ustroń	7	8	1,1	1,2
Wisła	6	6	2,0	2,0
Powiat nowosądecki	11	12	1,2	1,2
w tym: Krynica	7	8	0,5	0,6
Zakopane	14	15	1,9	2,0
Powiat mławski	13	13	3,4	3,4
w tym: Mikołajki	5	5	2,2	2,3
Mrgowo	6	6	1,1	1,1
Powiat ostródzki	9	9	1,0	1,0
Powiat pucki	15	15	1,9	1,7
Międzyzdroje	9	10	1,3	1,6
Kołobrzeg	6	6	1,0	1,0
Łącznie*	143	19,6	152	20,2
	11,0%	14,7%	11,1%	14,3%

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
*W procentach podano odsetek bazy hotelowej ogółem.

hotele wyższej klasy zwiększały swoje zasoby bardziej znacząco niż te niższej klasy (dolnośląskie, kujawsko-pomorskie, małopolskie, pomorskie). Wreszcie w kilku województwach zwyżce miejsc w lepszych kategoriach towarzyszył spadek w gorszych (lubelskie, łódzkie, śląskie, warmińsko-mazurskie). Jedynie w opolskim nastąpił regres w obu segmentach bazy hotelowej, a w lubuskim mamy przyrost obiektów tylko niższej klasy. Zachodzące w ostatnich latach

zmiany w sferze podaży polskich hoteli można uznać za odzwierciedlenie tendencji rynkowych i lepszego dostosowania oferty hotelowej do popytu na rynkach lokalnych.

2. Popyt na rynku hotelowym

2.1. Wskaźniki popytu w latach 2000-2007 w układzie ogólnopolskim

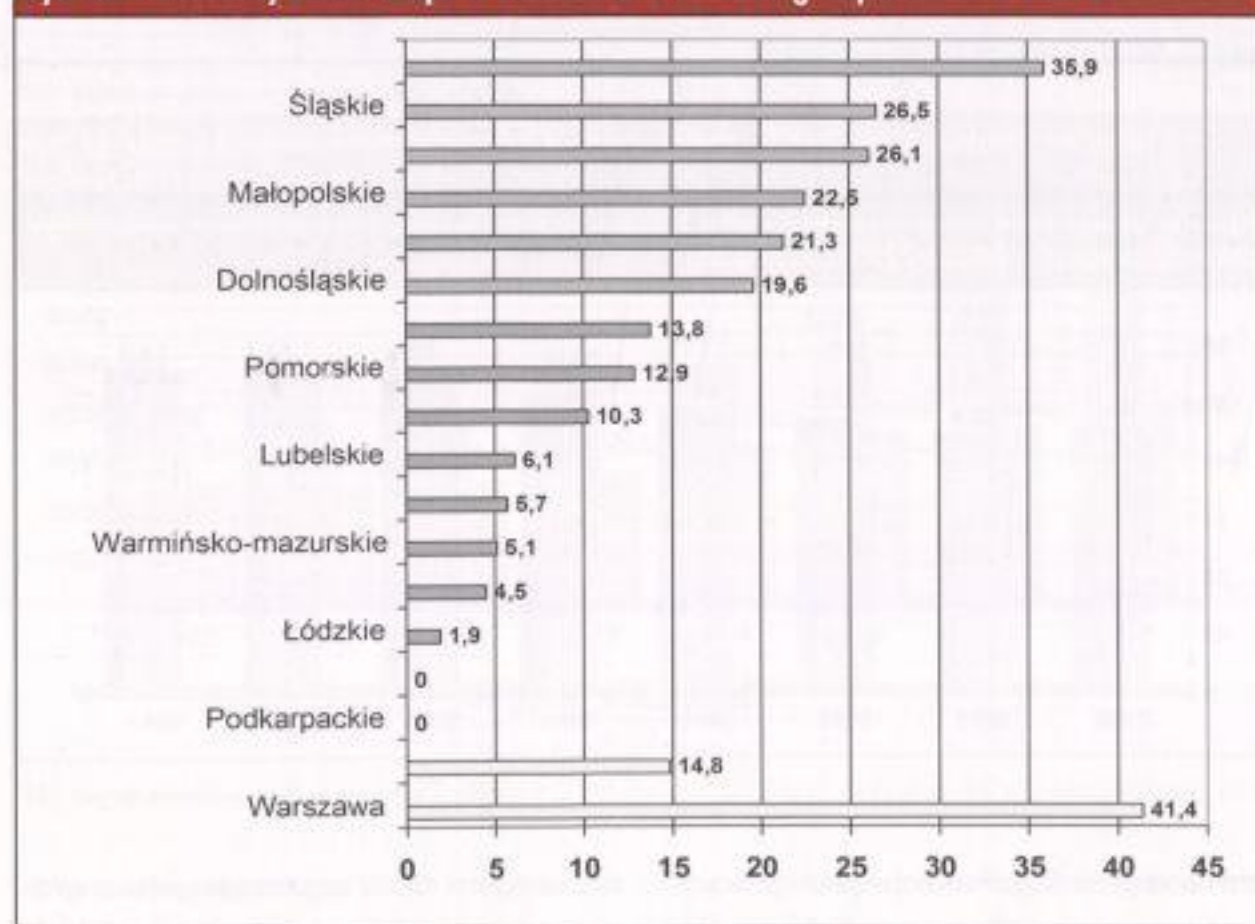
Popyt na rynku hotelowym

Tab. 16. Liczba miejsc (w tys.) i obiektów w hotelach według kategorii i województw w 2007 r.

Wyszczególnienie	5*		4*		3*		2*		1*	
	ob.	m.	ob.	m.	ob.	m.	ob.	m.	ob.	m.
Dolnośląskie	2	0,7	11	2,4	77	7,4	48	3,5	27	1,2
Kujawsko-pomorskie	-	-	6	0,8	34	2,5	30	1,8	2	0,1
Lubelskie	-	-	2	0,2	15	1,3	8	0,7	3	0,1
Lubuskie	-	-	2	0,2	20	1,8	22	1,3	12	0,9
Łódzkie	-	-	1	0,1	25	2,9	21	1,7	9	0,4
Małopolskie	6	1,7	16	2,9	88	8,8	52	5,8	14	1,1
Mazowieckie*	8	3,7	8	4,2	30	5,9	43	4,6	14	2,8
Opolskie	-	-	-	-	14	0,8	6	0,2	3	0,1
Podkarpackie	-	-	-	-	26	1,9	24	1,1	8	0,4
Podlaskie	-	-	3	0,6	5	0,6	6	0,6	1	0,1
Pomorskie	4	0,5	6	1,0	37	5,2	47	3,8	8	0,3
Śląskie	3	0,5	8	2,5	36	3,4	29	3,0	10	0,7
Świętokrzyskie	-	-	1	0,2	15	1,5	18	1,0	7	0,7
Warmińsko-mazurskie	-	-	3	0,5	36	5,8	31	2,1	6	0,3
Wielkopolskie	1	0,3	8	0,9	58	6,4	42	2,9	20	0,9
Zachodniopomorskie	-	-	9	2,0	31	3,9	23	2,2	13	1,1
Polska	24	7,3	84	18,4	547	60	450	36,4	157	11,3
Warszawa	8	3,7	6	3,8	16	4,8	16	2,7	9	2,5

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS*
* Województwo mazowieckie łącznie z Warszawą.

Rys. 10. Procentowy udział miejsc w hotelach 5* i 4* według województw w 2007 r.



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* Województwo mazowieckie łącznie z Warszawą.

2.1.1. Osoby korzystające z obiektów noclegowych i hoteli

W 2007 r. liczba osób korzystających z bazy zbiorowego zakwaterowania wynosiła 18,9 mln osób. Było to 1,4 mln (8,2 proc.) więcej niż rok wcześniej oraz 4,4 mln (30 proc.) więcej niż w 2000 r. Wzrost ten

następował sukcesywnie w latach 2003-2007 (wcześniejszy okres był czasem stagnacji). Jednocześnie w całym okresie liczba korzystających z hoteli powiększyła się o 3,9 mln osób, a z innych obiektów noclegowych tylko o 6 proc.

Zwiększył się też odsetek korzystających

z hoteli wśród osób, które nocowały w obiektach zbiorowego zakwaterowania. O ile w 2000 r. wynosił on 43,7 proc. ogółu, to w 2006 r. – 53,7 proc., a w 2007 r. – 54,5 proc. Tak więc wzrost popytu na usługi hotelowe przesądzał o sytuacji w całej branży usług noclegowych. Udział hoteli w całym popycie przedstawia rys. 12.

Zdecydowana większość turystów zagranicznych korzystających z bazy noclegowej w Polsce wybierała zakwaterowanie w hotelach. W 2007 r. udział ten wyniósł prawie 81 proc.. Najwyższy był w przypadku turystów z Niemiec i USA (po ok. 93 proc.).

Lata 2001-2007 wskazują na wyraźny trend świadczący o umacnianiu się pozycji hoteli na polskim rynku turystycznym. Regresywne zjawiska w podaży pozostałych rodzajów bazy noclegowej oraz rozbudowa bazy hotelowej mogą spowodować, że trend ten będzie kontynuowany w najbliższych latach. Wydaje się, że obok hoteli rosnącym zainteresowaniem zaczną się cieszyć także objęte na razie regresem motele i pensjonaty, a dotychczasowa tendencja spadkowa prawdopodobnie dalej będzie dotyczyć popytu na niektóre rodzaje bazy wypoczynkowej.

2.1.2. Struktura turystów korzystających z hoteli (według podstawowych segmentów i kategorii)

Liczba korzystających ogółem z hoteli w 2007 r. wyniosła 10,3 mln osób, w tym turyści zagraniczni stanowili 3,5 mln osób (34 proc.). W grupie obcokrajowców w hotelach polskich nocowało najwięcej osób z Niemiec (907,6 tys.) i Wielkiej Brytanii (354,3 tys.). Znaczące udziały mieli też turyści z Włoch (190,8 tys.) oraz Stanów Zjednoczonych, Rosji i Francji (powyżej 150 tys.). Ogółem hotele gościły o 3,9 mln (62 proc.) osób więcej niż w 2000 r. Przyrost w stosunku do 2006 r. wyniósł 918 tys. (9,8 proc.) i stanowił dość pokaźną część zwiększonego popytu w całym okresie 2000-2007. Wielkości w poszczególnych latach przedstawia rys. 13.

Porównując dwie podstawowe grupy korzystających: gości krajowych i zagranicznych, można zauważyć ciągły wzrost obu segmentów w latach 2002-2007, przy zdecydowanej przewadze popytu krajowego. W całym omawianym okresie liczba gości

Popyt na rynku hotelowym

krajowych powiększyła się o 2799,7 tys. osób (70,2 proc.), a turystów zagranicznych – o 1 136,9 tys. osób (47,4 proc.).

W 2007 r. w stosunku do roku ubiegłego liczba gości krajowych wzrosła o 840 tys. (14,1 proc.), a zagranicznych tylko o 77 tys. (2,2 proc.). W 2007 r., podobnie jak rok wcześniej, nastąpiły więc dalsze znaczące zmiany w strukturze popytu pomiędzy oboma segmentami – wzrosło znaczenie popytu krajowego. Wielkości popytu w podziale na segmenty w poszczególnych latach przedstawia rys. 14, a dynamikę zmian rys. 15.

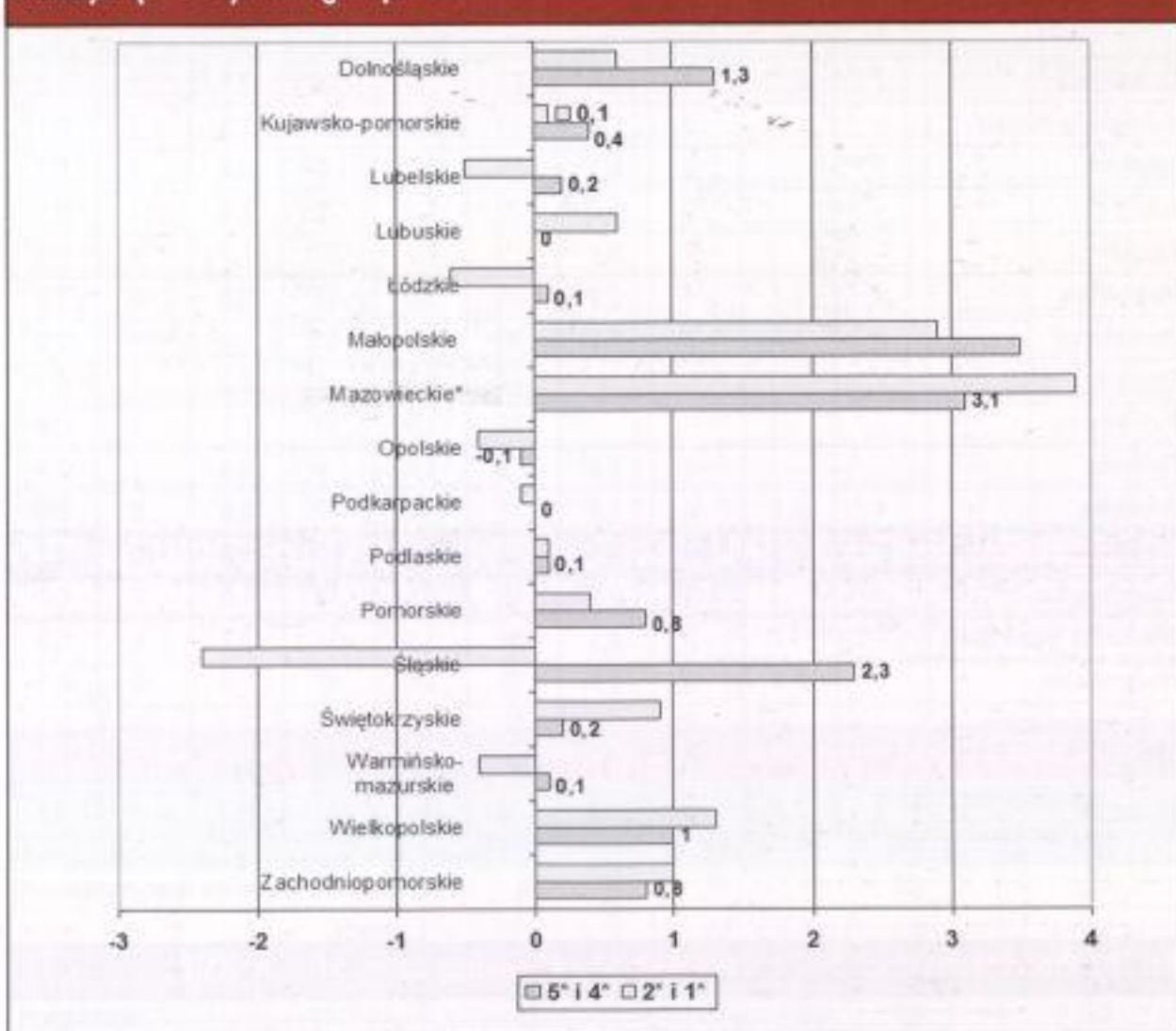
W latach 2002-2007 liczba korzystających wzrosła w każdej klasie hoteli. Podobnie w samym roku 2007 – w większości kategorii nastąpiło zwiększenie popytu w stosunku do roku ubiegłego. Spadek gości (o 23 tys. osób) odczuły tylko hotele bez kategorii. W pozostałych kategoriach przyrosty te (2007 do 2006) były następujące: hotele 5* – 107 tys. gości, hotele 4* – 403 tys., hotele 3* – 101 tys., hotele 2* – 239 tys., a 1* – 91 tys. W wartościach względnych najbardziej dynamicznie wzrósł popyt w obiektach 4*, a następnie w 5*. Najmniejszy przyrost wystąpił w hotelach 3*.

Uwzględniając wielkość podaży w poszczególnych kategoriach można stwierdzić, że w 2007 r. poprawę koniunktury hotelowej w Polsce najbardziej odczuły obiekty 5* i 4*. Szczegółowe dane w tab. 16.

W 2007 r. hotele 3* wybrało 41 proc. wszystkich korzystających (o prawie 5 pkt procentowych mniej niż w 2000 r.), 1/4 nocowała w obiektach 2*, około 14 proc. w hotelach 4*, a 12 proc. w obiektach najniższej kategorii (i nieskategoryzowanych). W hotelach 5* przebywało 7,5 proc., czyli o 0,5 pkt proc. więcej niż w 2006 r. i prawie 6 pkt proc. wobec 2000 r. Tak więc, w 2007 r. w stosunku do 2006 r. zwiększył się udział w popycie przede wszystkim hoteli 4*, a zmalał 3*. W pozostałych kategoriach nastąpiły korzystne lecz niewielkie zmiany: poniżej 1 proc. Strukturę popytu w 2007 r. według kategorii hoteli przedstawiają dla podstawowych jego segmentów rys.: 16, 18, 19.

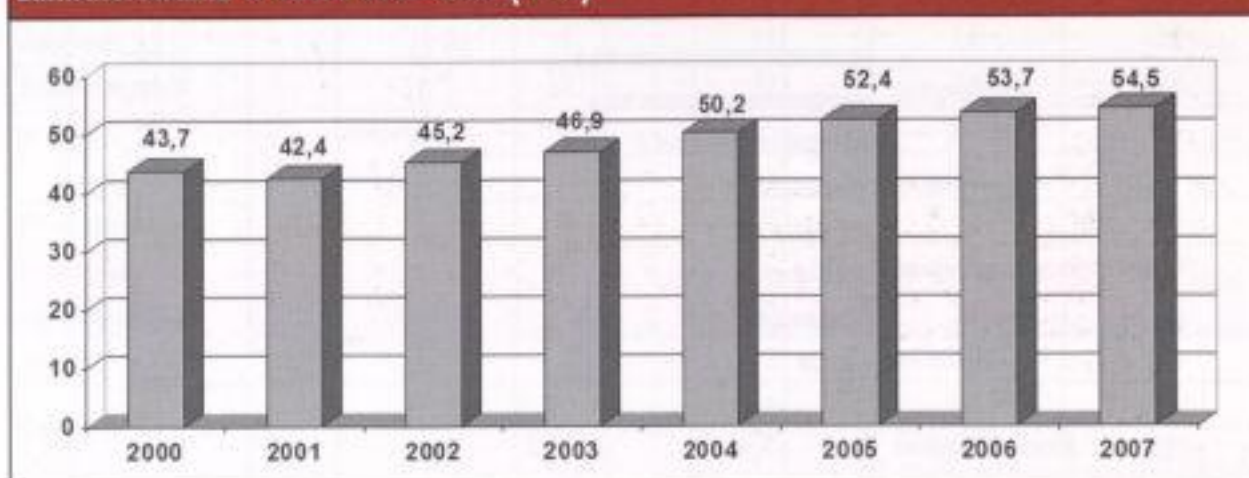
W okresie 2006-2007 obserwujemy dość odmienne w stosunku do poprzednich dwóch lat relacje w podstawowych segmentach popytu na usługi hotelowe róż-

Rys. 11. Zmiana liczby miejsc hotelowych (w tys.) w grupie hoteli kategorii wyższych (5* i 4*) i niższych (2* i 1*) według województw w latach 2000-2007



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* Województwo mazowieckie łącznie z Warszawą.

Rys. 12. Udział osób korzystających z hoteli wśród ogółu korzystających z obiektów zbiorowego zakwaterowania w latach 2000-2007 (w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

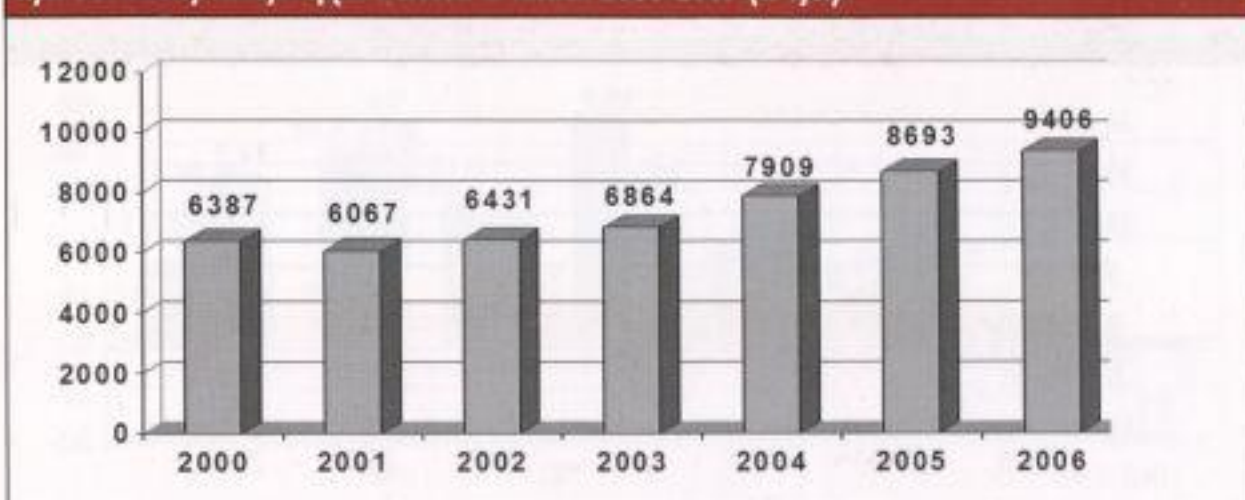
nych kategorii. Ogólnie największe procentowo zmiany obserwowano w hotelach 4*, a nie jak wcześniej 5*, zaś obiekty bez przyznanej kategorii miały tym razem wszystkie wskaźniki regresywne. Segment turystów krajowych odnotował zwyrzki o różnym nasileniu w kategoriach od 1* do 5*, najwyższe były w hotelach 4*, a następnie 5*. Podobne zmiany, choć w mniejszej skali, objęły całość korzystających, przy jeszcze większej przewadze wskaźnika

dla kategorii 4*. W segmencie gości zagranicznych najwyższy procentowo przyrost osiągnęły także hotele 4*, lecz już w obiektach 3* był to wskaźnik ujemny, a w dwugwiazdkowych – bliski zera. Zmiany w poszczególnych kategoriach przedstawia rys. 17.

W preferencjach popytu dla różnych kategorii hoteli występują wyraźne różnice w zależności od segmentu osób korzystających. Zestawienie obu segmentów pokazu-

Popyt na rynku hotelowym

Rys. 13. Osoby korzystające z hoteli w latach 2000-2007 (w tys.)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Tab. 17. Liczba turystów korzystających z hoteli według kategorii w latach 2000-2007

Rok	Liczba korzystających według kategorii (w tys.)					
	5*	4*	3*	2*	1*	bez*
2007	771,2	1 453,0	4 238,1	2 610,9	767,5	482,8
2006	664,3	1 050,2	4 137,6	2 372,0	676,1	505,9
2005	513,6	1 027,3	3 915,4	2 146,0	652,9	438,1
2004	391,7	995,7	3 505,7	1 909,3	647,2	459,5
2003	246,0	752,6	3 050,1	1 627,9	660,4	526,5
2002	195,6	738,0	2 887,7	1 498,3	677,3	434,5
2001	168,5	771,4	2 968,4	1 410,8	747,9	-
2000	107,9	862,8	3 102,9	1 467,3	846,0	-

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 14. Liczba turystów korzystających z hoteli w latach 2000-2007 w podziale na gości krajowych i zagranicznych (w tys.)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

je, że goście zagraniczni mają znacznie większy udział w obiektach wyższych kategorii, o wiele mniejszy natomiast – w najniższych. Przy czym – co istotne – w latach 2000-2007 w grupie tej zwiększyła się znacznie liczba korzystających z hoteli 5* i 2*, w mniejszym stopniu wzrosła w 4* i 3*, niewiele zmieniając się w hotelach najniższej klasy (łącznie 1* i bez kategorii). W stosunku do poprzedniego roku w 2007 w obsłudze gości zagranicznych umocniła

się grupa hoteli o wysokim standardzie: 5* i 4*, a podobnie jak w dwu poprzednich latach osłabieniu uległa pozycja obiektów 3*. Okazuje się więc, że inwestycje w obiekty 3*, które stanowiły cechę charakterystyczną wzrostu podaży w ostatnich latach, nie w pełni jednak odpowiadają różnicowanemu potrzebom polskiego rynku.

Proporcje pomiędzy gośćmi zagranicznymi a wszystkimi korzystającymi układały się dość różnie w poszczególnych kategoriach

hotelu. W latach 2000-2007 nastąpiła też znaczna zmiana w tych relacjach. Z wyjątkiem obiektów 2* zaznaczyła się ogólna tendencja regresywna, która w ostatnim roku objęła wszystkie już kategorie. Turyści zagraniczni stosunkowo największy udział w całości korzystających mieli w obiektach 5*. W 2007 r. stanowili w nich 63 proc., a więc 4 pkt proc. mniej niż rok wcześniej i 12 pkt proc. mniej niż w 2000 r. W pozostałych kategoriach udziały te malały wraz z obniżaniem się klasy hoteli. Najniższe były w grupie obiektów 1* i bez* (łącznie 18 proc.). Największa różnica pomiędzy latami 2000 i 2007 wystąpiła w hotelach 4*, w których obniżyły się o 17 pkt proc. Dane szczegółowe podaje rys. 20.

Na polskim rynku hotelowym wyraźnie widoczna jest prawidłowość polegająca na tym, że wraz z obniżaniem się kategorii obiektów zmniejszają się udziały gości zagranicznych w ogólnej liczbie korzystających. Dla ostatnich kilku lat charakterystyczny jest też spadek udziału obcokrajowców w większości kategorii, zwłaszcza najwyższych oraz fluktuacja tego wskaźnika w kategorii 2*: ogólny wzrost w całym okresie z redukcją w ostatnim roku. Przy ogólnym wzroście liczby korzystających następuje umacnianie się segmentu krajowego (przy ponadprzeciętnym wzroście popytu) w hotelach klas najwyższych oraz względna stabilizacja segmentu zagranicznego w hotelach 2*. Potwierdza się więc wcześniejsze przypuszczenie, że nastąpiła jednak, pomimo wahnięć w ostatnim roku, ogólna poprawa wizerunku hoteli 2* wśród turystów zagranicznych – zwłaszcza wskutek pojawienia się na rynku polskim znanych marek hotelowych w tej kategorii.

2.1.3. Pozostałe wskaźniki popytu (udzielone noclegi, średnia długość pobytu)

Początek stulecia charakteryzuje tendencja wzrostowa w sprzedaży usług hotelowych, widoczna również w obu segmentach, zarówno krajowym, jak i zagranicznym. W 2000 r. liczba udzielonych noclegów w hotelach stanowiła 24,3 proc. ogółu noclegów w bazie zbiorowego zakwaterowania. W 2006 r. udział ten wynosił 34,4 proc., a w 2007 r. urósł do 35,4 proc., co

Popyt na rynku hotelowym

stanowi kolejny dowód na umocnienie się pozycji hoteli na rynku turystycznym. Trend ten ma charakter stabilny i można oczekiwać jego kontynuacji także w przyszłości.

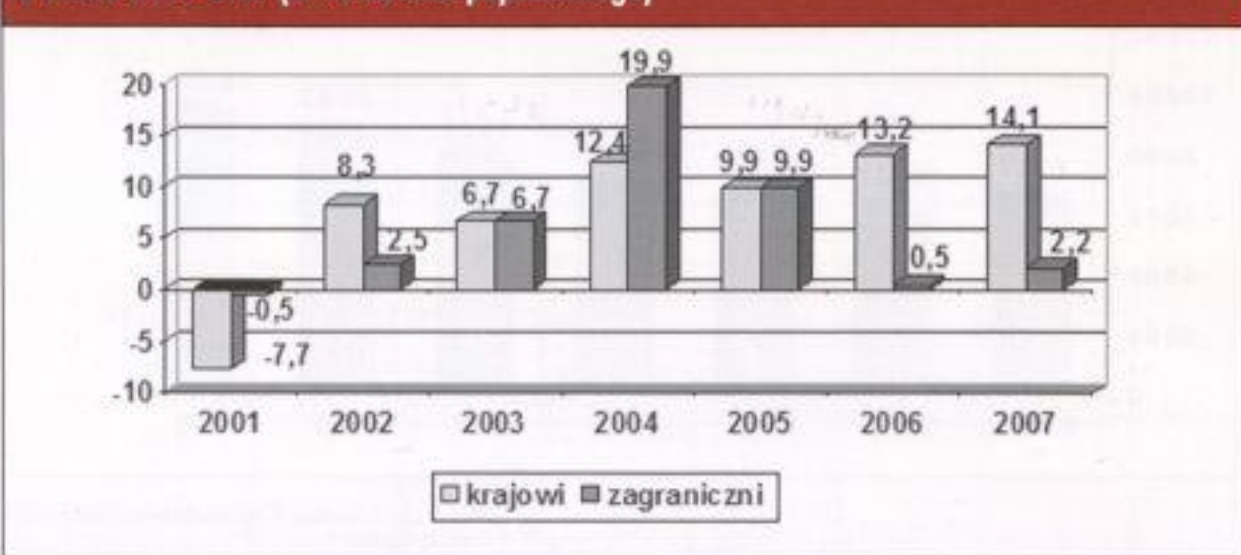
W 2007 r. polskie hotele udzieliły turystom łącznie 19,4 mln noclegów, w tym gościom zagranicznym – 7,6 mln noclegów, co stanowiło 38,9 proc. ogólnej wielkości. Ogólnie przeważały więc, i to wyraźnie, noclegi turystów krajowych.

Okres 2000-2007 cechuje większa dynamika sprzedanych noclegów gościom krajowym niż zagranicznym, przy stałym wzroście obu segmentów. Podobnie było w 2007 r., kiedy w porównaniu do 2006 r. liczba noclegów udzielonych cudzoziemcom zwiększyła się o 4,9 proc., a znacznie więcej, bo o ponad 13 proc. wzrosła sprzedaż dla turystów krajowych. Widać więc, że w tym okresie popyt rósł głównie w krajowym segmencie rynku. Pomimo tych tendencji udział turystów zagranicznych w sprzedaży usług hotelowych w latach 2000-2007 jednak tylko minimalnie, bo o 0,4 pkt proc. (z 39,4 proc. do 39,0 proc.). Wielkości udzielonych noclegów w podziale na segmenty turystów krajowych i zagranicznych przedstawia tab. 18.

Zmieniające się wielkości udzielonych noclegów i osób korzystających z bazy hotelowej korelują ze zmianami zachodzącymi w przeciętnej długości pobytu turystów. W 2000 r. długość ta wynosiła ogółem 1,87 nocy i nie uległa zasadniczo zmianie w ostatnich dwóch latach, kiedy to liczyła 1,88 nocy. Wielkości te kształtowały się jednak odmiennie w segmentach krajowym i zagranicznym. O ile w przypadku gości krajowych średni czas pobytu zmniejszył się z 1,81 w 2000 r. do 1,75 nocy w 2007 r. (taki sam był też w roku poprzednim), to dla turystów zagranicznych wydłużył się z 1,96 do 2,14 nocy (rok wcześniej – 2,08). Ogólnie można więc przyjąć, że w okresie ostatnich kilku lat cudzoziemcy przebywali coraz dłużej w polskich hotelach, choć były to zmiany bardzo niewielkie. Natomiast pobyty Polaków były krótsze niż cudzoziemców i mimo dwuletniej stagnacji nie doszły do poziomu z 2000 r. (rys. 21).

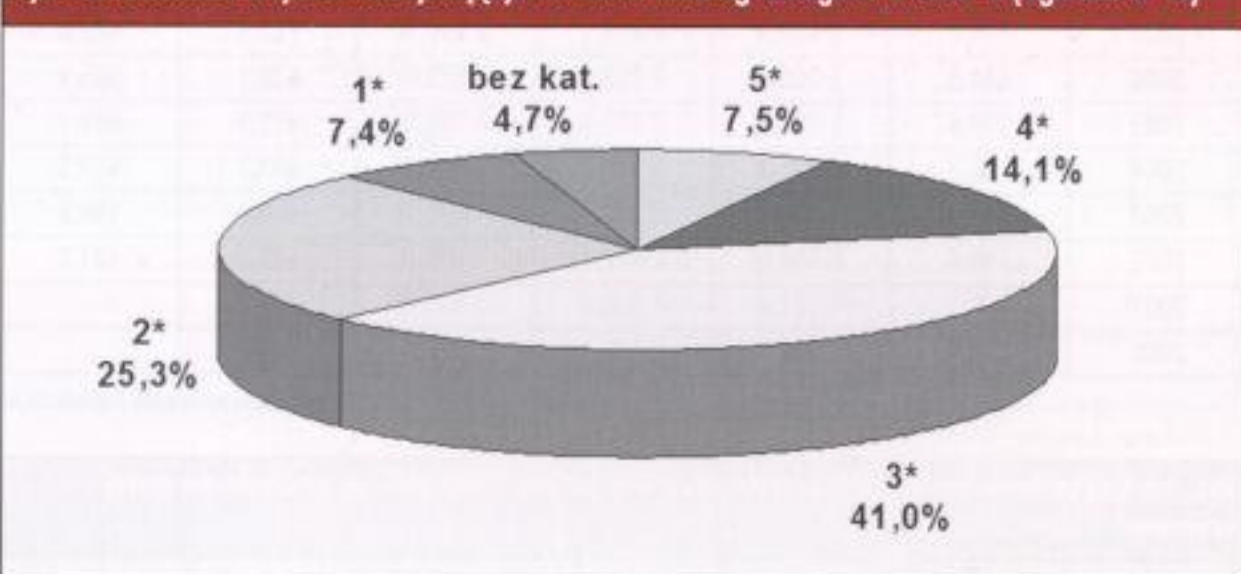
Można przypuszczać, że krótki czas pobytu turystów krajowych ma silny związek z wyjazdami służbowymi, które przeważają

Rys. 15. Dynamika zmian liczby korzystających w podziale na gości krajowych i zagranicznych w latach 2001-2007 (w % do roku poprzedniego)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 16. Struktura turystów korzystających z hoteli według kategorii w 2007 r. (ogółem w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

w polskich hotelach. Duży wpływ ma też to, że pobyty wypoczynkowe Polaków w bazie hotelowej w dalszym ciągu są stosunkowo rzadkie, na co w niemałym stopniu rzutuje jej liczniejsze rozmieszczenie w dużych miastach i poza rejonami rekreacyjnymi.

2.2. Wskaźniki popytu w latach 2000-2007 w układzie regionalnym

2.2.1. Osoby korzystające z obiektów noclegowych i hoteli

Wzrastający popyt na usługi hotelowe przy równoczesnym jego spadku na usługi w pozostałej bazie noclegowej przejawiał się także w zmianach sytuacji rynkowej hoteli w regionach. Udział korzystających z hoteli wśród ogółu korzystających ze zbiorowego zakwaterowania powiększył się w latach 2000-2007 – z wyjątkiem opolskiego – w każdym z pozostałych województw. Choć wzrosty te były mocno zróż-

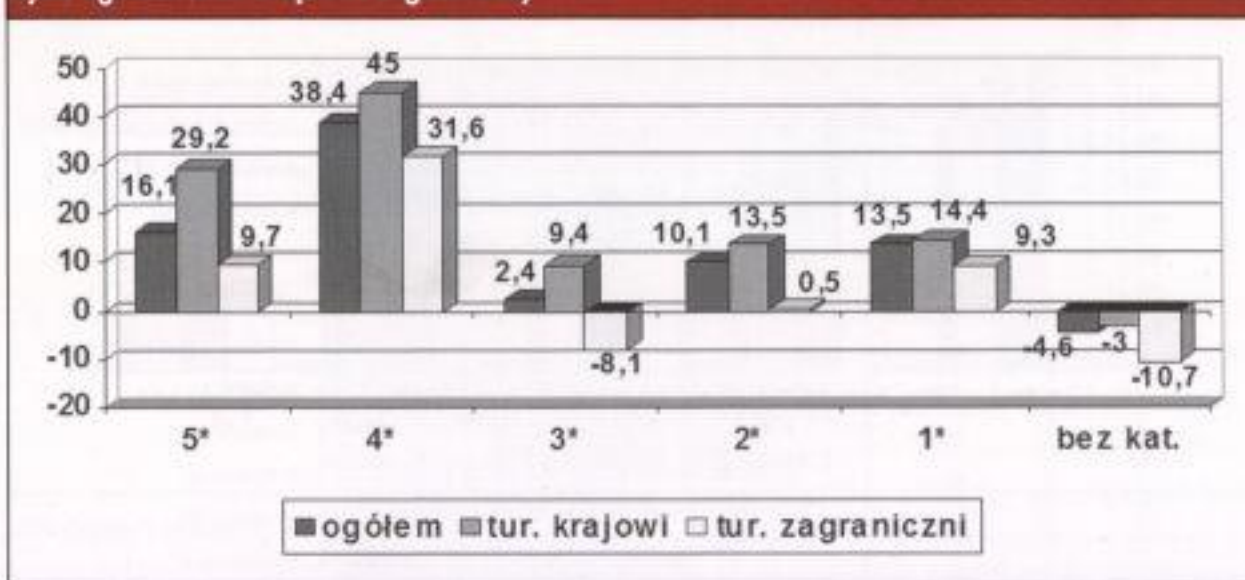
nicowane, to jednak nie zmniejszyły dysproporcji istniejących pomiędzy regionami. Największe zmiany udziałów wystąpiły w województwie świętokrzyskim i małopolskim, a więc tam, gdzie nastąpił też największy relatywny przyrost hotelowej podaży. Natomiast w 2007 r. (w stosunku do 2006 r.) udziały te zwiększyły się najbardziej w podlaskim, małopolskim, lubelskim, świętokrzyskim i wielkopolskim, spadki zaś odnotowały: lubuskie, opolskie, podkarpackie i łódzkie. Udziały w latach 2000, 2006 i 2007 przedstawia rys. 22.

2.2.2. Osoby korzystające z bazy hotelowej (w podziale na podstawowe segmenty)

W 2007 r. – podobnie jak rok wcześniej – najwięcej osób korzystało z hoteli kolejno w województwach: mazowieckim, małopolskim i dolnośląskim (łącznie 46 proc. ogółu), najmniej zaś w regionach o niedużych

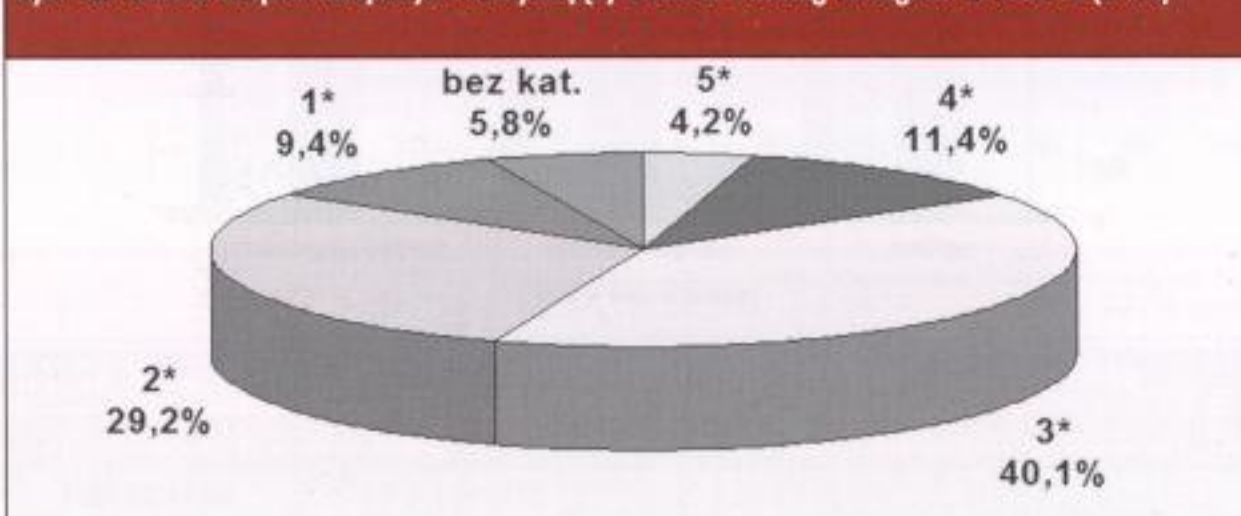
Popyt na rynku hotelowym

Rys. 17. Zmiany w popycie na usługi hotelowe według kategorii w latach 2006-2007 w % (turyści ogółem oraz krajowi i zagraniczni)



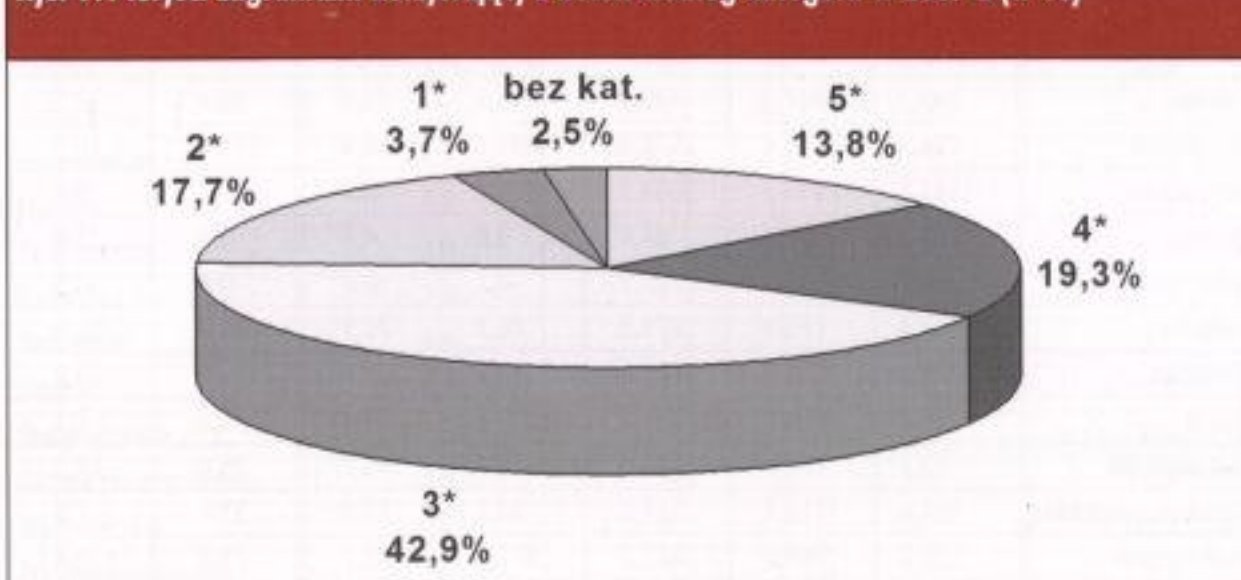
Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 18. Turysty krajowi korzystający z hoteli według kategorii w 2007 r. (w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 19. Turysty zagraniczni korzystający z hoteli według kategorii w 2007 r. (w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Tab. 18. Noclegi udzielone w polskich hotelach w latach 2000-2007

Wyszczególnienie	Udzielone noclegi w tys.					Zmiana w %	
	2000	2004	2005	2006	2007	2000-2007	2006-2007
Turyści krajowi	7 224	8 398	9 138	10 430	11 851	64,1	13,6
Turyści zagraniczni	4 697	6 273	7 197	7 210	7 561	61,0	4,9
Ogółem	11 922	14 670	16 335	17 640	19 412	62,8	10,1

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

zasobach podaży, zwłaszcza w opolskim oraz podkarpackim, świętokrzyskim i podlaskim. W trzech czołowych regionach znaczące wielkości przypadają na ich stolicy: Warszawę (86 proc. wielkości wojewódzkiej), Kraków (74 proc.) i Wrocław (46 proc.).

Tempo zmian w popycie, zarówno wśród wiodących województw, jak i w pozostałych, było bardzo zróżnicowane. W całym okresie 2000-2007 na uwagę zasługuje bardzo wysoki względny wzrost popytu w świętokrzyskim i małopolskim. W przekroju 2006-2007 wyższy niż średnio w kraju procentowy przyrost korzystających miała nieznaczna większość regionów. Pod tym względem wyróżniały się zwłaszcza dwa województwa: podlaskie i świętokrzyskie, w poprzednich latach mające stosunkowo słabą pozycję na rynku hotelowym. Tempo wzrostu popytu w tych regionach było dwukrotnie wyższe niż dla całej Polski. W obu natomiast przedziałach czasowych nieznaczny regres cechował województwo podkarpackie. Dane przedstawia tab. 19.

W strukturze regionalnej popytu wzmocnieniu uległa głównie pozycja województw, małopolskiego i mazowieckiego, w tym Warszawy. W 2000 r. udział obu wiodących regionów w całym rynku hotelowym wynosił 27,2 proc., a w 2007 r. urosł do 35,2 proc., i to najbardziej w Małopolsce. W większości województw lata te przyniosły jednak dalsze pogorszenie sytuacji: w dziewięciu regionach, tych samych co rok wcześniej, zmalały udziały w popycie ogólnopolskim. Najbardziej straciły na znaczeniu warmińsko-mazurskie, podkarpackie i śląskie. Regres tego wskaźnika odczuły także dwa regiony nadmorskie. Dane na ten temat zawiera tab. 20.

W sposób zróżnicowany układały się proporcje pomiędzy hotelowymi gośćmi krajowymi i zagranicznymi w poszczególnych województwach. W 2007 r. najmniejszy odsetek cudzoziemców – poniżej 20 proc. ogółu korzystających – notowano kolejno w świętokrzyskim, kujawsko-pomorskim i podkarpackim. Jedynie w małopolskim udział ten przekraczał nieco 50 proc.. Stosunkowo wysokie jego wartości miały także: zachodniopomorskie, lubuskie, mazowieckie (w tym głównie Warszawa) i dolnośląskie. Jednocześnie warto zauważyć, że

Dynamika rynku w latach 2000-2007

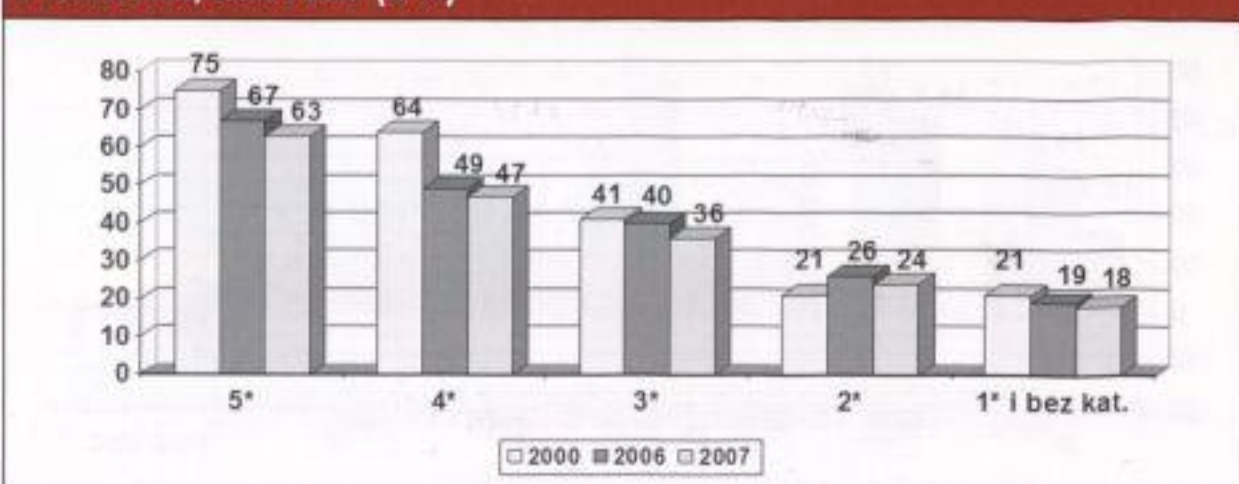
w ciągu ostatnich kilku lat wskaźnik dla Mazowsza i Warszawy obniżył się o kilka-nastę punkty procentowych. Także w ostatnim roku spadła liczba zagranicznych gości w hotelach warszawskich. Można więc przypuszczać, że obecnie Warszawa nie jest już tak atrakcyjna dla obcokrajowców jak wcześniej stała się mniej konkurencyjną wobec innych miast i regionów Polski. Wpływ na to ma też rozbudowa bazy hotelowej na atrakcyjnych terenach poza dużymi miastami oraz zwiększony popyt na wypoczynkowe i zdrowotne pobyty w centrach rekreacyjnych i uzdrowiskowych.

Ogólnie można stwierdzić, że w 2007 r. popyt ze strony cudzoziemców miał relatywnie największe znaczenie na rynku hotelowym województw o dużych walorach wypoczynkowych: zachodniopomorskim, lubuskim i dolnośląskim (przy granicy zachodniej) oraz małopolskim i pomorskim, a ponadto w mazowieckim (głównie w Warszawie). Rok ten jednakże, podobnie jak poprzedni, nie był dobry dla ruchu zagranicznego w hotelach Polski północnej. Obiekty w zachodniopomorskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim i kujawsko-pomorskim miały mniej gości z zagranicy niż rok wcześniej, w którym zresztą wystąpiła analogiczna sytuacja. Dane o turystach zagranicznych przedstawia tab. 21.

Należy dodać, że koncentracja ruchu zagranicznego w hotelach jest większa niż krajowego. Na województwa mazowieckie i małopolskie w 2007 r. przypadało ponad 44 proc. korzystających cudzoziemców, a na sześć pierwszych regionów aż 3/4 całego ruchu. Hotele małopolskie utrzymały pierwsze miejsce, które zdobyły dwa lata wcześniej pod względem liczby obsłużonych cudzoziemców.

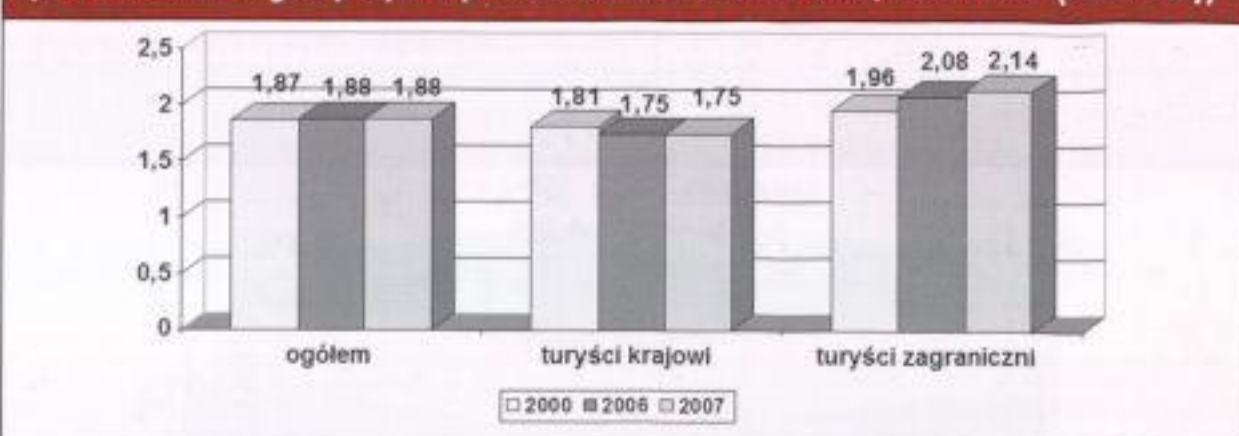
Znaczna część obcokrajowców korzystała z hoteli w miastach wojewódzkich. W roku 2007 w hotelach dużych miast nocowało 2348,4 tys. (66 proc.) gości zagranicznych. Czołowe miejsca zajmowały Warszawa i Kraków (po ponad 700 tys. osób). Inne duże ośrodki recepcyjne to przede wszystkim Wrocław oraz Poznań, Szczecin i Gdańsk (wszystkie powyżej 100 tys. cudzoziemców).

Rys. 20. Udział turystów zagranicznych w ogólnej liczbie gości hotelowych według kategorii w latach 2000, 2006 i 2007 (w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 21. Średnia długość pobytu w polskich hotelach w latach 2000, 2006 i 2007 (liczba nocy)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Tab. 19. Liczba korzystających z hoteli według województw w latach 2000, 2006 i 2007

Wyszczególnienie	Korzystający w tys.			Zmiana 2000-2007		Zmiana 2006-2007	
	2000	2006	2007	w tys.	w %	w tys.	w %
Dolnośląskie	652,4	996,0	1105,6	453,2	69,5	109,6	11,0
Kujawsko-pomorskie	245,6	376,8	414,7	169,1	68,9	37,9	10,1
Lubelskie	171,9	228,5	258,3	86,4	50,3	29,8	13,0
Lubuskie	203,6	295,2	322,9	119,3	58,6	27,7	9,4
Łódzkie	248,3	387,5	435,9	187,6	75,6	48,4	12,5
Małopolskie	726,7	1417,4	1572,3	845,6	116,4	154,9	10,9
Mazowieckie*	1161,5	1893,3	2054,9	893,4	76,9	161,6	8,5
Opolskie	83,2	82,2	87,0	3,8	4,6	4,8	5,8
Podkarpackie	208,6	208,5	207,9	-0,7	-0,3	-0,6	-0,3
Podlaskie	125,2	175,3	221,5	96,3	76,9	46,2	26,4
Pomorskie	474,7	576,7	652,6	177,9	37,5	75,9	13,2
Śląskie	598,7	815,9	828,7	230,0	38,4	12,8	1,6
Świętokrzyskie	83,1	177,5	212,5	129,4	155,7	35,0	19,7
Warmińsko-mazurskie	495,6	514,7	551,8	56,2	11,3	37,1	7,2
Wielkopolskie	521,0	761,0	832,2	311,2	59,7	71,2	9,4
Zachodniopomorskie	386,8	499,5	564,6	177,8	46,0	65,1	13,0
Polska	6 389,9	9 406,0	10 323,5	3 933,6	61,6	917,5	9,8
Warszawa	1 009,4	1 635,4	1 759,1	749,7	74,3	123,7	7,6

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

* Łącznie z Warszawą.

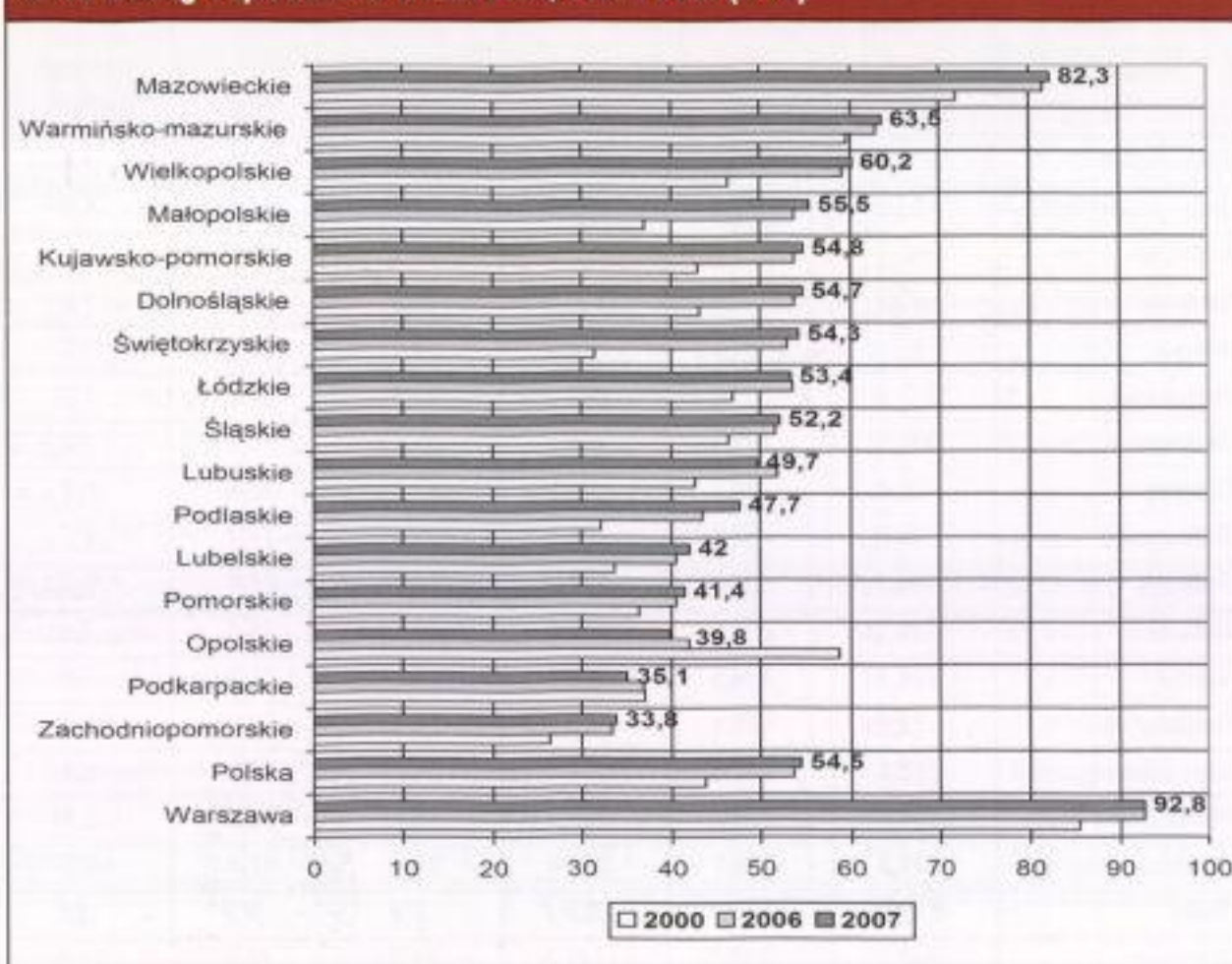
2.2.3. Pozostałe wskaźniki popytu (udzielone noclegi, średnia długość pobytu)

Regionalne zmiany w wielkości popytu ob-

jawiały się także w liczbach noclegów udzielanych przez hotele. W 2007 r. w województwie mazowieckim liczba ta wyniosła 3,7 mln (w samej Warszawie – 3,2 mln),

Dynamika rynku w latach 2000-2007

Rys. 22. Udział liczby korzystających z hoteli do ogółu korzystających ze zbiorowego zakwaterowania według województw w latach 2000, 2006 i 2007 (w %)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

Tab. 20. Udział poszczególnych województw w rynku usług hotelowych mierzony liczbą korzystających w latach 2000, 2006 i 2007 (w %)

Wyszczególnienie	Udział w popycie ogólnopolskim mierzonym liczbą korzystających (w %)			Zmiana 2000-2007 w pkt proc.
	2000	2006	2007	
Dolnośląskie	10,2	0,6	10,7	0,5
Kujawsko-pomorskie	3,8	4,0	4,0	0,2
Lubelskie	2,7	2,4	2,5	-0,2
Lubuskie	3,2	3,1	3,1	-0,1
Łódzkie	3,9	4,1	4,2	0,3
Małopolskie	11,4	15,1	15,3	3,9
Mazowieckie*	18,2	20,1	19,9	1,7
Opolskie	1,3	0,9	0,8	-0,5
Podkarpackie	3,3	2,2	2,0	-1,3
Podlaskie	2,0	1,9	2,1	0,2
Pomorskie	7,4	6,1	6,3	-1,1
Śląskie	9,4	8,7	8,0	-1,3
Świętokrzyskie	1,3	1,9	2,1	0,8
Warmińsko-mazurskie	7,8	5,5	5,2	-2,4
Wielkopolskie	8,2	8,1	8,1	-0,1
Zachodniopomorskie	6,1	5,3	5,5	-0,6
Polska	100,0	100,0	100,0	-
Warszawa	15,8	17,4	17,0	1,2

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

w małopolskim – 3,3 mln (w Krakowie – 2,4 mln), a w dolnośląskim nieznacznie przekroczyła 2 mln. W pięciu innych województwach (śląskim, pomorskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim i warmińsko-

-mazurskim) była większa od 1 mln. Szczegółowe dane w tab. 22.

W latach 2000-2007 we wszystkich województwach wzrosła liczba udzielonych noclegów. W wartościach bezwzględnych naj-

większe przyrosty (ponad 3 mln) były kolejno w małopolskim i mazowieckim, a także w dolnośląskim i zachodniopomorskim (w obu znacznie mniejsze). Na trzy czołowe regiony przypadało 58 proc. całego wzrostu, podobnie zresztą jak rok wcześniej. W wartościach względnych natomiast zdecydowanymi liderami okazały się województwa świętokrzyskie i małopolskie, oba ze wskaźnikiem znacznie przekraczającym 100 proc.

Analizując średnią długość pobytu w hotelach, można dostrzec prawidłowości wynikające z charakteru odwiedzanego regionu i zachowań turystów. W województwach będących celem wyjazdów wypoczynkowych średnia długość pobytu jest znacząco wyższa niż w pozostałych. Stąd najwyższe jej wartości dla województw nadmorskich (zachodniopomorskie i pomorskie), górskich (małopolskie i dolnośląskie) oraz warmińsko-mazurskiego. Powyżej średniej krajowej plasuje się jeszcze śląskie. W trzech pierwszych regionach średni pobyt w hotelach był dłuższy niż dwie noce. Wartości tego wskaźnika właściwie nie uległy istotnym zmianom w ciągu ostatnich trzech lat (rys. 23).

3. Dynamika rynku w latach 2000-2007

Przedstawione na poprzednich stronach wskaźniki podaźowe i popytowe pozwalają na porównanie tempa zmian, a w konsekwencji na ocenę sytuacji rynkowej w branży hotelowej. Pochodną części tych wskaźników jest stopień wykorzystania bazy hotelowej i jego zmiany. Inne wskaźniki pozwalają na ocenę rynku w różnych specyficznych przekrojach.

Do wskaźników podaźowych poddanych porównaniu zaliczono: tempo wzrostu liczby obiektów, tempo wzrostu liczby miejsc (ogółem i według kategorii) oraz tempo wzrostu hotelowego indeksu terytorialnego (HIT). Jako wskaźniki popytowe przyjęto: tempo wzrostu liczby korzystających (ogółem i według kategorii), tempo wzrostu liczby udzielonych noclegów. Miara efektywności recepcyjnej jest stopień wykorzystania pokoi i łóżek w hotelach. Wskaźnik ten wynika z wielkości rzeczywiście udzielonych noclegów oraz nominalnej liczby pokoi lub miejsc (sumy przygotowanych w każdym dniu działalności obiektu).

Dynamika rynku w latach 2000-2007

3.1. Układ ogólnopolski

W omawianym okresie liczby obiektów i miejsc w hotelach zmieniały się w bardzo zbliżonym tempie, tylko nieznacznie przekraczającym 48 proc. W znacznie większym stopniu zwiększyła się wartość HIT (o 69,6 proc.). Było to skutkiem zmian jakościowych w bazie hotelowej odzwierciedlających się we wzroście standardu obiektów poprzez działania inwestycyjne i modernizacyjne. Zmiany w ogólnych liczbach korzystających i udzielonych noclegów były znacznie wyższe od zmian wskaźników podażowych: wynosiły one odpowiednio 61,6 proc. i 62,8 proc. Dość różnie kształtowały się natomiast te relacje w grupach turystów polskich i zagranicznych. Segment krajowy cechowały większe od ogólnych zmiany zarówno w liczbach korzystających, jak i udzielonych noclegów. Odwrotna sytuacja była w segmencie gości zagranicznych, w którym w obu rodzajach wskaźników popytowych nastąpiły zmiany mniejsze niż w grupie turystów krajowych i mniejsze niż w przekroju ogólnym, co wyraźnie widać zwłaszcza w przypadku osób korzystających. Wielkości te są przedstawione na rys. 24.

Jak wspomniano stosunkowo duża zmiana wartości indeksu HIT wiązała się z przemianami jakościowymi i wzrostem standardu bazy hotelowej. W obiektach najwyższej klasy 5* wystąpiły najbardziej dynamiczne zmiany zarówno w zasobach miejsc, jak i w osobach korzystających, przy znacznie wyższym wzroście wskaźnika popytowego. W hotelach kategorii 4* i 3* bardziej rosła podaż miejsc noclegowych niż popyt wyrażony liczbą osób nocujących, natomiast w kategoriach dolnych: 2* oraz 1* i bez gwiazdek była sytuacja odwrotna: to popyt nie nadążał za podażą. Porównanie zmian podażowych i popytowych według kategorii obiektów przedstawia rys. 25.

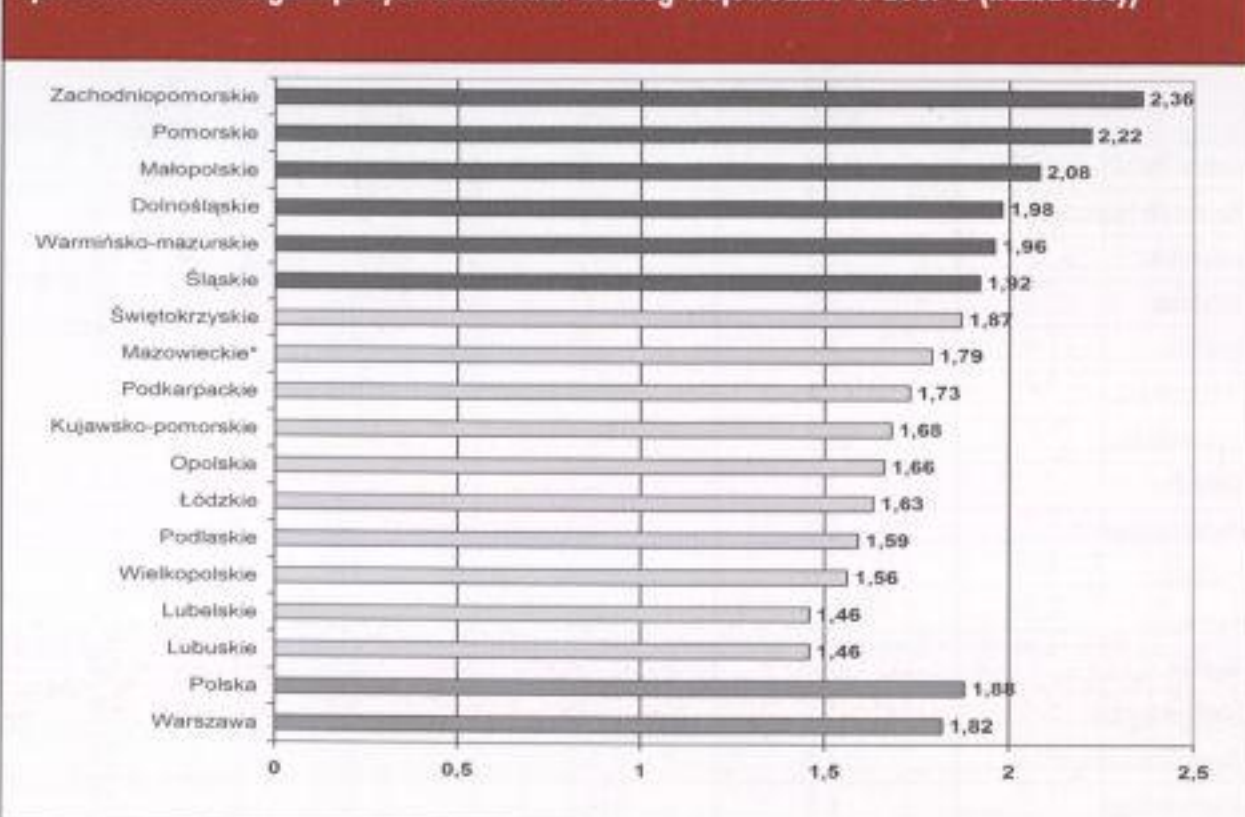
Nierównomierne tempo zmian miało swoje odzwierciedlenie w efektywności recepcyjnej hoteli, którą określają dwa wskaźniki: wykorzystanie pokoi i miejsc hotelowych. Cechą charakterystyczną polskich hoteli jest wyraźna zależność pomiędzy kategorią obiektów a stopniem wykorzystania. Odwrotnie niż w Europie – im niższa kategoria, tym gorsze u nas obłożenie bazy hotelowej. W 2000 r. ogólny stopień wykorzy-

Tab. 21. Cudzoziemcy korzystający z bazy hotelowej oraz ich udział w ogólnej liczbie gości według województw w latach 2000, 2006 i 2007

Województwo	Korzystający cudzoziemcy w tys.			Udział w ogólnej liczbie korzystających w %		Zmiana 2000-2007 w pkt proc.
	2000	2006	2007	2000	2007	
Dolnośląskie	230,8	395,9	406,4	35,4	36,8	1,4
Kujawsko-pomorskie	55,0	73,5	72,0	22,4	17,4	-5,0
Lubelskie	47,1	74,0	73,6	27,4	28,5	1,1
Lubuskie	73,7	119,6	125,8	36,2	39,0	2,8
Łódzkie	45,3	81,1	92,6	18,2	21,2	3,0
Małopolskie	379,8	751,7	805,2	52,3	51,2	-1,1
Mazowieckie*	594,4	749,1	765,2	51,2	37,2	-14
Opolskie	26,4	26,2	26,8	31,7	30,8	-0,9
Podkarpackie	46,8	37,6	36,9	22,4	17,7	-4,7
Podlaskie	24,7	54,5	62,9	19,7	28,4	8,7
Pomorskie	184,5	211,4	205,9	38,9	31,5	-7,4
Śląskie	126,7	224,5	223,3	21,1	26,9	5,8
Świętokrzyskie	21,0	20,9	26,3	25,3	12,4	-12,9
Warmińsko-mazurskie	170,1	161,0	154,4	34,3	28,0	-6,3
Wielkopolskie	184,3	233,2	220,7	35,4	26,5	-8,9
Zachodniopomorskie	189,9	246,1	239,4	49,1	42,4	-6,7
Polska	2 400,4	3 460,2	3 537,3	37,6	34,3	-3,3
Warszawa	569,9	717,1	731,1	56,5	41,6	-14,9

Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

Rys. 23. Średnia długość pobytu w hotelach według województw w 2007 r. (liczba nocy)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* łącznie z Warszawą.

stania pokoi wynosił dla wszystkich kategorii 40,6 proc., w 2007 r. zwiększył się do 47,1 proc.. W hotelach 5* osiągał 63,7 proc., a w 4* – 56,0 proc., wyraźnie niższe wartości miał w pozostałych kategoriach: w hotelach 3* było to 46,2 proc., a w 2* i 1* – po blisko 44 proc. Rok wcześniej wy-

korzystanie pokoi hotelowych, z wyjątkiem kategorii najwyższej, charakteryzowały mniejsze wielkości (o 2 pkt proc.). Znacznie lepsze obłożenie recepcyjne osiągały hotele w dużych miastach. W stolicach województw stopień wykorzystania pokoi był wyższy o 9 pkt proc. od ogólnego wskaźni-

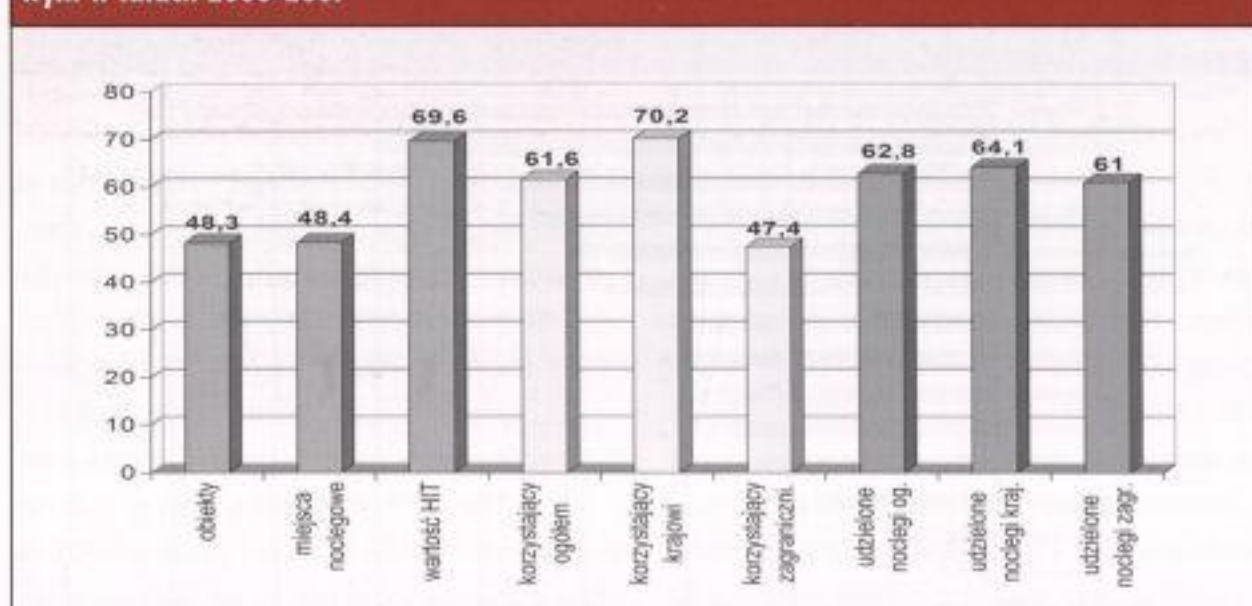
Dynamika rynku w latach 2000-2007

Tab. 22. Liczba udzielonych noclegów według województw w latach 2000, 2006 i 2007

Wyszczególnienie	Udzielone noclegi w tys.			Zmiana 2000-2007		Zmiana 2006-2007	
	2000	2006	2007	w tys.	w %	w tys.	w %
Dolnośląskie	1 306,9	2 026,9	2 194,0	887,1	67,9	167,1	8,2
Kujawsko-pomorskie	405,7	612,5	696,4	290,7	71,7	83,9	13,7
Lubelskie	311,9	341,3	377,9	66,0	21,2	36,6	10,7
Lubuskie	285,5	437,9	471,5	186,0	65,1	33,6	7,7
Łódzkie	452,0	609,5	710,9	258,9	57,3	101,4	16,6
Małopolskie	1 405,3	2 881,0	3 267,2	1 861,9	132,5	386,2	13,4
Mazowieckie*	2 120,7	3 428,4	3 680,9	1 560,2	73,6	252,5	7,4
Opolskie	144,5	139,3	144,8	0,3	0,2	5,5	3,9
Podkarpackie	338,3	335,4	359,8	21,5	6,4	24,4	7,3
Podlaskie	206,4	279,5	352,3	145,9	70,7	72,8	26,0
Pomorskie	972,7	1 253,9	1 448,8	476,1	48,9	194,9	15,5
Śląskie	1 286,8	1 558,4	1 592,5	305,7	23,8	34,1	2,2
Świętokrzyskie	161,7	334,9	398,3	236,6	146,3	63,4	18,9
Warmińsko-mazurskie	870,9	1 009,4	1 080,7	209,8	24,1	71,3	7,1
Wielkopolskie	870,5	1 206,3	1 301,2	430,7	49,5	94,9	7,9
Zachodniopomorskie	781,7	1 185,3	1 335,2	553,5	70,8	149,9	12,6
Polska	11 921,6	17 639,9	19 412,5	7 490,9	62,8	1 772,6	10,0
Warszawa	1 862,9	2 996,7	3 207,1	1 344,2	72,2	210,4	7,0

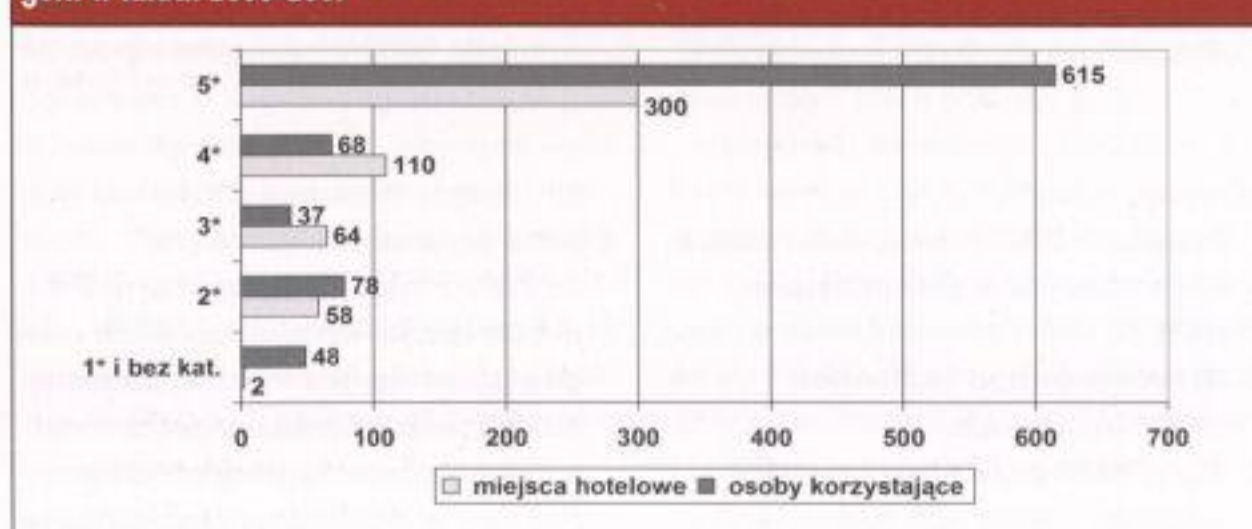
Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* Łącznie z Warszawą.

Rys. 24. Procentowe zmiany wskaźników podaży i popytu na polskim rynku hotelowym w latach 2000-2007



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

Rys. 25. Procentowe zmiany liczby miejsc hotelowych i liczby osób korzystających według kategorii w latach 2000-2007



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS

ka krajowego. Największe różnice wystąpiły w kategoriach 1* i 2* (o ponad 10 pkt proc. więcej).

Drugi ze wskaźników pozwala na porównanie efektywności recepcyjnej hoteli i całej bazy zbiorowego zakwaterowania. Ogólnie stopień wykorzystania miejsc w hotelach jest niższy niż pokoi. Jednocześnie osiągał w nich wyższy poziom niż w całej bazie noclegowej, ustępując jedynie zakładom uzdrowiskowym oraz sezonowym w większości ośrodkom wczasowym i kolonijnym, mającym znacznie krótszy okres działalności w roku. W 2007 roku wskaźnik ten dla wszystkich kategorii hoteli miał ogólną wartość 38,9 proc. (w 2000 r. – 35,8 proc.). Tymczasem dla obiektów zbiorowego zakwaterowania jego wielkość wynosiła 37,8 proc., a w statystycznej grupie obiektów hotelowych – 36,7 proc.

3.2. Układ regionalny

Zmieniająca się sytuacja ogólna pomiędzy podażą a popytem na rynku krajowym była pochodną zmian zachodzących w regionach. Zmiany te przebiegały w sposób bardzo zróżnicowany. Obok województw, gdzie liczba miejsc noclegowych wzrastała znacznie bardziej dynamicznie niż liczba korzystających, były również takie, gdzie popyt rósł szybciej niż podaż. Tylko w pojedynczych przypadkach odnotowano spadki po jednej lub obu stronach rynku.

Do grupy, gdzie popyt wzrastał bardziej dynamicznie niż podaż, należy zaliczyć województwa: podlaskie, łódzkie, dolnośląskie, lubelskie, kujawsko-pomorskie, mazowieckie, małopolskie oraz wielkopolskie. W regionach tych przyrost liczby turystów w hotelach wyprzedzał wzrost pojemności bazy, najbardziej w podlaskim, z minimalną różnicą w wielkopolskim. Podaż wzrastała szybciej niż popyt w województwach: świętokrzyskim, warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, lubuskim, pomorskim i opolskim. Zmniejszenie się rynku po stronie podaży przy jednoczesnym wzroście popytu nastąpiło w śląskim, a w podkarpackim przy ubytku w podaży spadł też popyt, lecz w niewielkim tylko stopniu. Dane szczegółowe przedstawia rys. 26.

Zmiany podaży-popytu w istotny sposób wpływały na stopień wykorzystania pokoi hotelowych i wieloletnią dynamikę je-

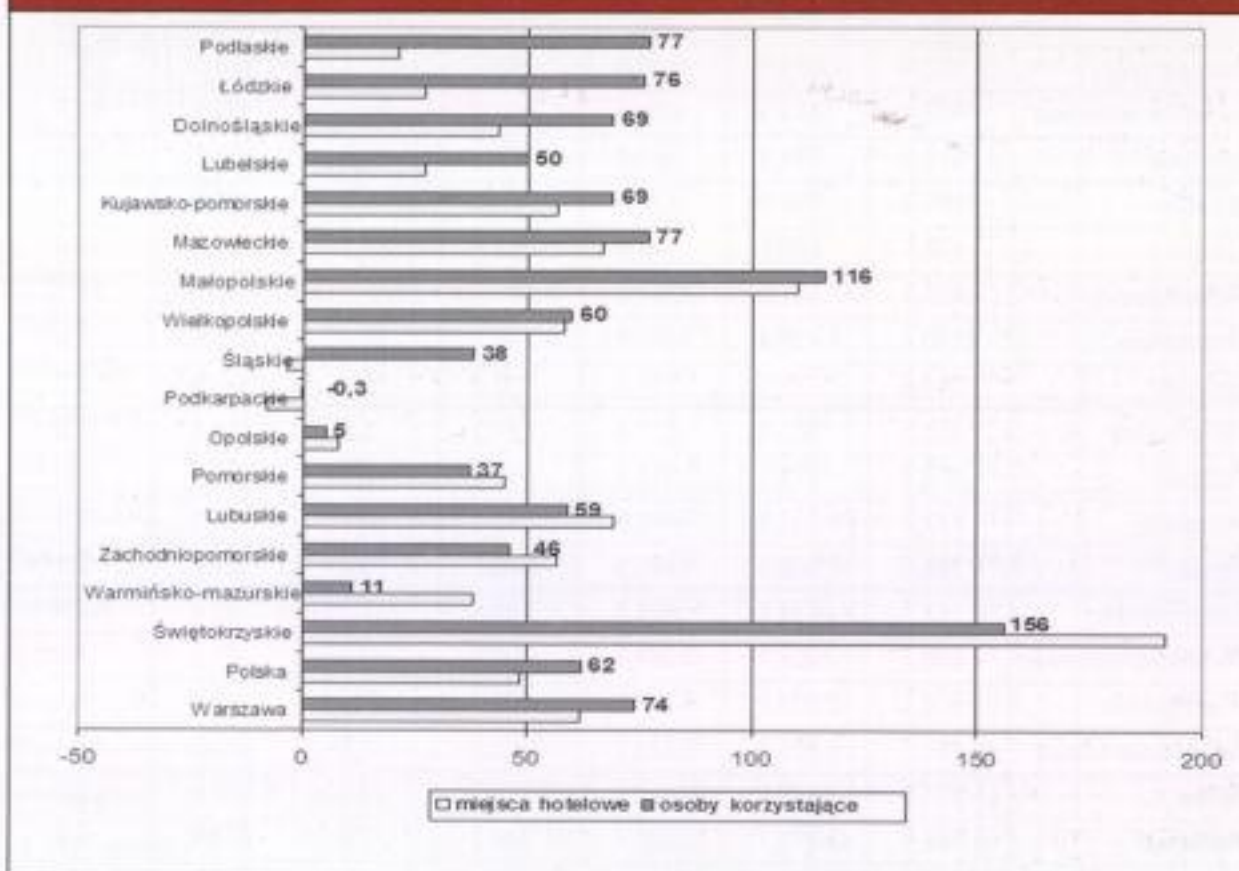
Dynamika rynku w latach 2000-2007

go zmian. W 2007 r. wysoką, zwłaszcza jak na polskie warunki, efektywność recepcyjną miały hotele w województwach: mazowieckim, małopolskim i dolnośląskim (we wszystkich powyżej 50 proc.). Średnią krajową (47,1 proc.) przekraczało jeszcze tylko śląskie. W grupie miast wojewódzkich najwyższy poziom uzyskiwały kolejno: Wrocław, Kraków, Gdańsk i Warszawa, z których każde miało wskaźnik powyżej 60 proc.

W większości województw stopień wykorzystania pokoi hotelowych znacznie wzrósł w porównaniu do 2000 r. Nastąpiło to zwłaszcza w śląskim, dolnośląskim, łódzkim i podlaskim. Tylko w dwóch województwach – wielkopolskim i świętokrzyskim – odnotowano spadek wskaźnika, zarówno w 2006, jak i w 2007. Porównując ostatnie dwa lata, można dostrzec poprawę efektywności recepcyjnej w regionach, i to zarówno w krótkim, jak i dłuższym przedziale czasowym. W relacji do roku poprzedniego większość z nich miała lepsze wykorzystanie potencjału recepcyjnego hoteli. Wyraźny wzrost tego wskaźnika uzyskały obiekty w podlaskim, kujawsko-pomorskim, podkarpackim i świętokrzyskim. Jedynie w lubuskim i małopolskim obniżył się stopień wykorzystania pokoi hotelowych. Szczegółowe dane pokazuje rys. 27.

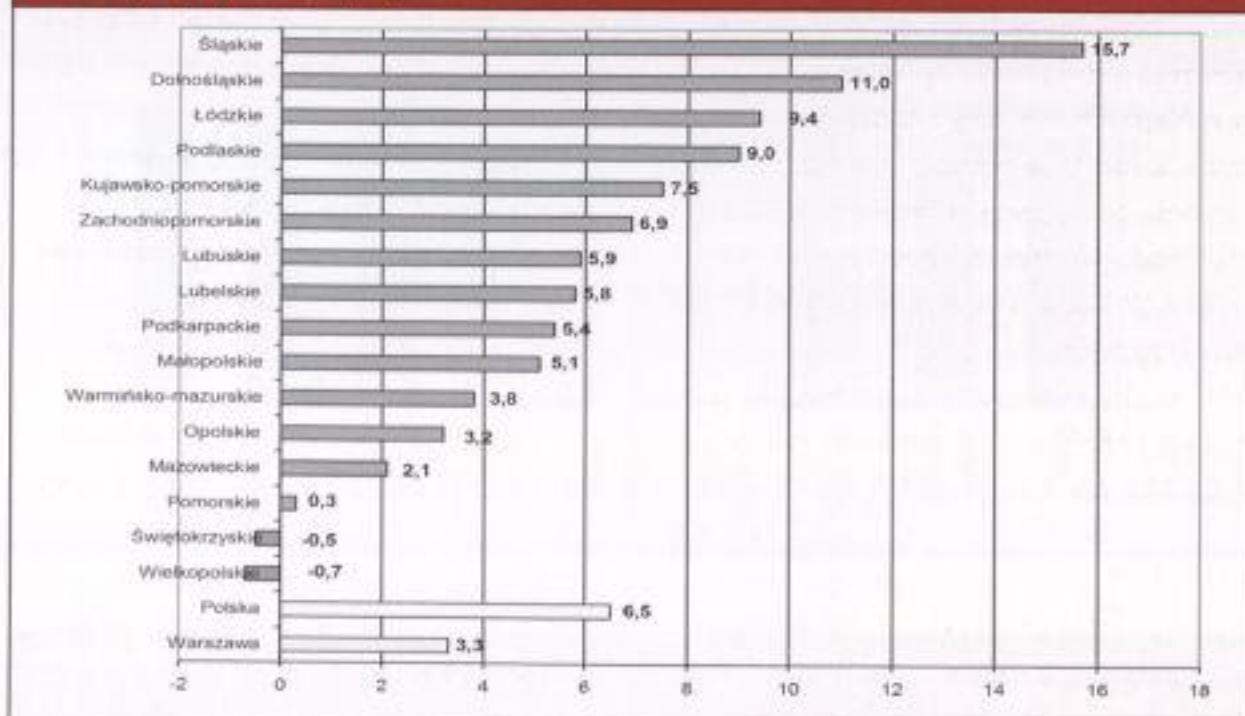
Na zakończenie wypada podkreślić, że jak na razie prognozy dla hotelarstwa polskiego wyglądają pomyślnie. Oddawane są do użytku nowe hotele, znaczną ekspansję wykazują nadal znane sieci i marki międzynarodowe, inicjatywę przejawiają też mniejsi inwestorzy krajowi. Jak podaje GUS, w 2007 r. zostały oddane do eksploatacji 352 budynki hotelowe, co stanowiło 40 proc. wszystkich przekazanych budynków zakwaterowania turystycznego. Większość powstała na terenach wiejskich (prawie 200 obiektów). Najwięcej budynków hoteli zbudowano w województwach mazowieckim i zachodniopomorskim (ok. 50 w każdym) oraz małopolskim i śląskim (w każdym ponad 30). Jednocześnie warto dodać, że po latach dość żywiołowego rozwoju w hotelarstwie polskim zachodzą zjawiska kapitałowej i organizacyjnej konsolidacji, umacniającej jego pozycję na rynku europejskim.

Rys. 26. Procentowe zmiany liczby miejsc w hotelach i liczby osób korzystających według województw w latach 2000-2007



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* Łącznie z Warszawą.

Rys. 27. Zmiana wskaźnika wykorzystania pokoi hotelowych w latach 2000-2007 według województw (w pkt procentowych)



Źródło: Opracowanie IT na podstawie danych GUS
* Łącznie z Warszawą.

Przypisy

1. Turystyka w 2007 r. Informacje i opracowania statystyczne. GUS Warszawa 2008.
2. Autorem tego podrozdziału jest dr Tomasz Dziedzic.
3. Więcej informacji na temat charakteru wskaźnika i metod jego budowy w: T. Dziedzic, Problemy Turystyki, wyd. Instytut Turystyki, Warszawa 2004.

4. Suma regionalnych wartości HIT od 2002 r. różni się minimalnie (o 2-3 pkt) od łącznej wartości liczonej dla całego kraju ze względu na różną podstawę do wyliczenia wartości standaryzowanej; w jednym przypadku uwzględnia się średnią a w drugim (przy podziale na regiony) średnią ważoną.

Sytuacja ekonomiczna sektora hoteli w Polsce

III. Sytuacja ekonomiczna sektora hoteli w Polsce

1. Informacje wstępne

W 2007 roku poprawiły się wskaźniki wykorzystania miejsc noclegowych (do 37,8 proc.) oraz pokoi w hotelach (do 47,2 proc.). Ożywienie popytu oraz poprawa wykorzystania i rentowności w branży hotelarskiej oznacza, że polskie hotele przeszły do następnej fazy cyklu koniunkturalnego, która objawi się nie tylko wzrostem wskaźników popytowych, ale także wzrostem podaży i zwiększeniem liczby nowych inwestycji.

Można przewidywać, że dobra koniunktura na hotelarskim rynku potrwa jeszcze przynajmniej dwie dekady. Obserwuje się dalsze ogromne zainteresowanie inwestorów zagranicznych budowaniem hoteli w naszym kraju. Również i krajowe firmy chcą inwestować w polskie hotele, bo wciąż ich w Polsce za mało. Dotyczy to jednak głównie największych miejscowości, gdzie koncentruje się ruch biznesowy. Ceny są tam coraz wyższe, a mimo to wykorzystanie miejsc noclegowych rośnie. Wielu inwestorów zapowiada budowę hoteli także w mniejszych miejscowościach wypoczynkowych. Z prognoz bowiem wynika, że wśród turystów nocujących w hotelach i pensjonatach nadal dominują i będą dominować Polacy. W 2007 roku było w hotelach 14,5 mln krajowych gości, 2012 r. ma być 18 mln. Liczba cudzoziemców wykupujących noclegi w Polsce wzrosła z 4,6 mln w 2007 r. do 6,1 mln w 2012 r. Największy skok – o 600 tys. – jest prognozowany właśnie na rok 2012, kiedy w naszym kraju odbędą się rozgrywki Euro.

Dochody hoteli to wydatki, Polaków i cudzoziemców odwiedzających nasz kraj, na usługi noclegowe. W 2007 roku przeciętne wydatki turystów zagranicznych w Polsce wynosiły 253 dol. Najwięcej wydawały osoby korzystające z noclegów w hotelach, motelach i pensjonatach. Na noclegi przeznaczano średnio 21,5 proc. wydatków. W 2007 roku nasz kraj odwiedziło 15 mln turystów. Średnia długość pobytu (mierzona liczbą noclegów) turystów w Polsce wynosiła niecałe trzy noce. Znacznie, zwłaszcza w pierwszym kwartale, wzrosło znaczenie turystyki biznesowej w przyjaz-

dach do Polski. Powód 27 proc. przyjazdów stanowiły sprawy służbowe. Z noclegów w obiektach typu hotelowego skorzystała blisko połowa (48 proc.) badanych turystów. W grupie gości z krajów starej „15” UE, podobnie jak wśród turystów spoza Europy, udział nocujących w hotelach lub motelach mieścił się w zakresie 50-55 proc. W grupie sąsiadów ze wschodu i nowych krajów UE odsetek korzystających z obiektów hotelowych był mniejszy (nieco poniżej 40 proc.). W I półroczu 2008 roku liczba noclegów Polaków w hotelach wzrosła o 9,1 proc.

Według prognoz Instytutu Turystyki ogólna liczba przyjazdów turystów wzrosła w latach 2012 i 2013 do 19 mln, co oznacza średnioroczną dynamikę liczby przyjazdów turystów do Polski w okresie 2007-2013 na poziomie 2,7 proc. O jedną czwartą, do prawie 20 mln, ma się również zwiększyć liczba podróży krajowych pięciodniowych i dłuższych. Z bazy hotelowej w 2010 roku skorzysta 5,5 mln turystów zagranicznych, a średni roczny wzrost wyniesie ok. 5 proc. Oznacza to, że wykorzystanie polskich hoteli powinno znacznie wzrosnąć. Obecnie jest ono wciąż mniejsze od średniej europejskiej.

Przedstawiona dalej analiza ekonomiczna obejmuje podmioty gospodarcze, które zadeklarowały działalność jako hotele i zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności zostały zaklasyfikowane do sekcji H (hotele i restauracje) w dziale 55 (hotele i restauracje), grupa 55.1 (hotele). Podstawę zaliczenia do odpowiednich sekcji PKD stanowił aktualny numer statystyczny jednostki sprawozdawczej.

W dalszej części raportu użyto następujących pojęć ekonomicznych:

Rejestrowane przychody z całokształtu działalności, które obejmują:

- przychody ze sprzedaży produktów, tj. kwoty należne z tytułu sprzedaży usług w podmiotach prowadzących działalność usługową. Przychody ze sprzedaży wpływające na wynik finansowy ustala się w wartości wyrażonej w rzeczywistych cenach sprzedaży z uwzględnieniem upustów, rabatów i bonifikat, bez podatku od towarów i usług;
- pozostałe przychody operacyjne. Są to

przychody niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością podmiotu, do których zalicza się: przychody ze sprzedaży lub wpływy z likwidacji środków trwałych i inwestycji rozpoczętych, odpisane przedawnione zobowiązania, otrzymane odszkodowania, wyegzekwowane kary i grzywny, otrzymane przez jednostkę nieodpłatnie składniki majątku, otrzymane dotacje, subwencje i dopłaty;

- przychody finansowe obejmują wpływy lub kwoty należne z tytułu dokonanych przez podmiot operacji finansowych, tj. dywidendy z tytułu udziałów w innych jednostkach, kwoty należne i wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych (długoterminowych i krótkoterminowych), odsetki i prowizje od środków pieniężnych (lokat) na rachunkach bankowych, odsetki od udzielonych przez jednostkę pożyczek i kredytów (zwłoki w spłacie rat), dyskonto potrącone przez jednostkę przy zakupie weksli i czeków obcych, dodatnie różnice kursowe ustalone przy spłacie należności i zobowiązań oraz różnice przy wycenie środków pieniężnych, udziałów i papierów wartościowych.

Wynik finansowy brutto (zysk lub strata) – to wynik z działalności gospodarczej (suma wyników finansowych: ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, pozostałej działalności operacyjnej i wyniku na operacjach finansowych) skorygowany o saldo zysków i strat nadzwyczajnych.

Wynik finansowy netto (zysk lub strata) – otrzymujemy po pomniejszeniu wyniku finansowego brutto o obowiązkowe obciążenia.

- Obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego brutto obejmują podatek dochodowy od osób prawnych i fizycznych i płatności z nimi związane na podstawie odrębnych przepisów (np. dywidenda od funduszu założycielskiego).

- Podatek dochodowy – to podatek od osiągniętego zysku, który podmiot gospodarczy jest zobowiązany uiścić po uwzględnieniu przyznanych ulg.

- Wskaźniki rentowności obrotu brutto i netto policzono jako relację wyniku finansowego odpowiednio brutto i netto do przychodów ogółem. Są to wskaźniki procentowe.

Sytuacja ekonomiczna hoteli

2. Sytuacja ekonomiczna hoteli zatrudniających powyżej 9 osób

Przedstawione poniżej dane i wskaźniki ekonomiczne dla grupy 55.1 (wg PKD), niepublikowane przez GUS, odnoszą się do jednostek posiadających osobowość prawną, objętych obowiązkową sprawozdawczością finansową. Poniższe obliczenia w zakresie gospodarki finansowej hoteli zostały oparte na danych zbiorczych pochodzących z rocznych sprawozdań, formularzy F-02 z Głównego Urzędu Statystycznego. Pełne badania statystyczne GUS na podstawie formularza F-02 dotyczą wszystkich jednostek dużych i średnich.

Badane podmioty gospodarcze zostały podzielone na trzy grupy:

- liczba pracujących jest większa niż 249 osób,
- liczba pracujących wynosi od 50 do 249 osób,
- liczba pracujących zawiera się w przedziale 10-49 osób.

2.1. Przychody z całokształtu działalności hoteli w latach 1999-2006

Od 1999 roku, z roku na rok, wzrasta liczba hoteli, które prowadzą pełną sprawozdawczość finansową. W ostatnich latach wzrastały przychody z całokształtu działalności tych podmiotów chociaż nie było tak w całym analizowanym okresie. W latach 2001-2002 przychody z całokształtu działalności w niewielkim stopniu spadły: w 2001 o 0,96 proc. (przychody 2366,4 mln zł), pomimo że liczba hoteli wzrosła o 13. W 2002 roku spadek wyniósł 2,4 proc. (przychody 2309,9 mln zł), a liczba hoteli spadła tylko o 1. W pozostałych latach przychody hoteli rosły. Największe przychody, z całokształtu działalności w przeciągu ostatnich sześciu lat, osiągnęły hotele zatrudniające powyżej dziewięciu osób w roku 2006 – ostatnim z analizowanego okresu. Ich przychód wyniósł 3957,5 mln zł. Wówczas też największa liczba hoteli składała sprawozdania (381 hoteli – wzrost o 18 w porównaniu do roku poprzedniego). Dane w tab. 23.

Podobnie jak ogół przedsiębiorstw turystycznych również duże i średnie hotele nie są rozmieszczone równomiernie we wszystkich regionach. Już od paru lat najwięcej takich hoteli znajduje się w województwach

mazowieckim, małopolskim i dolnośląskim – najczęściej odwiedzanych. Tam też odnotowano najwyższy odsetek osób korzystających z hoteli. W pięciu województwach (małopolskim, mazowieckim, śląskim, zachodniopomorskim i dolnośląskim) funkcjonuje ponad połowa wszystkich dużych i średnich hoteli. Wiąże się to także z najwyższymi przychodami osiąganymi w tych województwach.

Największy udział w przychodach z całokształtu działalności hoteli zatrudniających powyżej dziewięciu osób miały hotele o liczbie pracujących powyżej 250 (pomimo że w tej grupie było najmniej hoteli, bo tylko 13). Udział ten na przestrzeni analizowanych ośmiu lat wahał się w granicach od 40,8 proc. do 61,6 proc. Jak pokazuje rys. 28, największy był w 2000 roku – 61,6 proc., a najmniejszy w ostatnim analizowanym roku, tj. 2006 – 40,8 proc. Kolejno największe przychody występowały w grupie hoteli zatrudniających od 50 do 249 osób. Ich udział w 2006 roku wynosił 39,8 proc. – tylko nieznacznie (bo o jeden punkt procentowy) mniej niż w poprzedniej grupie. Najmniejszy był udział przychodów w grupie hoteli zatrudniających 10 do 49 osób (19,4 proc.).

2.2. Wynik finansowy brutto hoteli w latach 1999-2006

Wynik finansowy brutto hoteli zatrudniających powyżej dziewięciu osób na przestrzeni analizowanych ośmiu lat bardzo się zmieniał. Przyjmował diametralnie różne wartości, od bardzo niskich do bardzo wysokich (patrz rys. 29).

Pogarszający się wynik finansowy hoteli w latach 2000-2002 był odzwierciedleniem ogólnej sytuacji – spadek wyniku finansowego brutto i netto następował od 2000 roku w całym sektorze turystycznym. W 2002 ro-

ku sektor ten miał nawet ujemny wynik finansowy netto: -64 mln zł. Nic dziwnego, że także wynik finansowy netto osiągnięty przez hotele zatrudniające powyżej dziewięciu osób w 2002 roku był ujemny: wyniósł -42,6 mln zł. Pewna poprawa nastąpiła już w 2003 roku, ale znaczna i zauważalna – dopiero w 2004 roku. Wynik finansowy brutto dla hoteli był wtedy jednym z najwyższych w ciągu ośmiu analizowanych lat i wyniósł 401,9 mln zł. W 2006 roku jeszcze wzrósł i wyniósł 419,2 mln zł.

2.3. Wskaźnik rentowności obrotu brutto i netto w latach 1999-2006

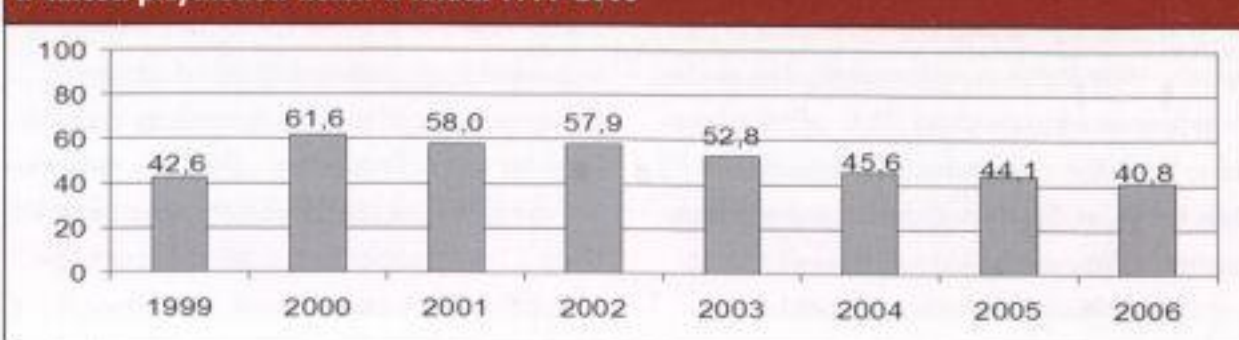
Wskaźnik rentowności jest ściśle skorelowany z wielkością przychodów i wyniku finansowego. Dlatego wskaźnik rentowności obrotu hoteli w latach 2000-2002, podobnie jak wynik finansowy, również uległ zmniejszeniu – co oznacza, że w tym okresie spadła rentowność polskich hoteli. W 2002 roku wystąpiło wręcz gwałtowne załamanie na rynku hotelowym – wskaźnik rentowności obrotu hoteli brutto (rys. 30) w porównaniu zarówno z rokiem poprzednim, jak i z latami wcześniejszymi spadł z 4,7 proc. w 2001 roku do 0,3 proc. w 2002 roku, a wskaźnik

Tab. 23. Przychody z całokształtu działalności hoteli zatrudniających powyżej 9 osób w latach 1999-2006 (w mln zł)

Rok	Przychody z całokształtu działalności (w mln zł)	Liczba hoteli
1999	2350,1	220
2000	2389,2	238
2001	2366,4	251
2002	2309,9	250
2003	2489,9	284
2004	3544,8	339
2005	3797,8	363
2006	3957,5	381

Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie niepublikowanych danych GUS

Rys. 28. Udział przychodów z całokształtu działalności hoteli zatrudniających powyżej 250 osób w całości przychodów hoteli w latach 1999-2006



Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie niepublikowanych danych GUS

Sytuacja ekonomiczna małych hoteli

rentowności obrotu netto (rys. 31) z 2,7 proc. w 2001 roku do -1,8 proc. w 2002 roku. Na skutek tak niskiej rentowności hoteli spadły wskaźniki rentowności sektora turystycznego – poniżej wartości dla całej gospodarki.

Sytuacja ta wiązała się nie tylko z ogólną dekonjunkturą, ograniczającą międzynarodową turystykę i ruch biznesowy, oraz słabą kondycją finansową naszego społeczeństwa, powodującą spadek popytu na usługi hotelowe. Do redukcji wpływów hoteli przyczyniała się także ostra konkurencja na rynku. Chociaż rok 2003 charakteryzował się już lepszym niż w 2002 roku wskaźnikiem rentowności dla polskich hoteli, to znaczna poprawa nastąpiła dopiero w 2004 roku, kiedy wskaźnik rentowności obrotu brutto dla polskich hoteli wzrósł do 11,3 proc., a netto do 9,8 proc. Stało się tak, jak przewidywali

polscy hotelarze: rozszerzenie Unii Europejskiej dało nowy impuls do rozwoju gospodarczego w Zjednoczonej Europie i w Polsce. Rok 2005 przyniósł ponowne pogorszenie wskaźników rentowności obrotu brutto (do 9,2 proc.) i netto (do 7,7 proc.). W 2006 roku wskaźniki były już lepsze i wyniosły odpowiednio: 10,6 proc. i 9,1 proc.

2.4. Zatrudnienie w hotelach w latach 1999-2006

W kolejnych latach analizowanego okresu zmieniała się wielkość zatrudnienia w hotelach (rys. 32). Po niewielkim spadku w 2000 roku nastąpił wzrost w 2001 roku i ponowny spadek w 2002 roku. W kolejnych latach zatrudnienie stopniowo rosło aż do ostatniego (2006) roku analizowanego okresu, kiedy ponownie nieznacznie spadło i wyniosło ostatecznie 25 871 osób.

Największe zatrudnienie w hotelach w analizowanym okresie wystąpiło w 2005 roku. Pracowało wtedy w dużych i średnich hotelach łącznie 26 012 osób, tj. o 1366 osób więcej niż w roku poprzednim.

3. Sytuacja ekonomiczna małych hoteli, tj. zatrudniających do 9 osób

Z uwagi na dużą liczebność małych obiektów informacje dotyczące podstawowych danych o działalności gospodarczej prowadzonej przez przedsiębiorstwa o liczbie pracujących do 9 osób są uzyskiwane z reprezentacyjnego badania, realizowanego na formularzu SP-3. Badaniem objęto osoby fizyczne oraz osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Operat do losowania próby został utworzony na bazie BJS (Baza Jednostek Statystycznych) i posortowany warstwowo według zbiorowości NZ (NZ – rodzaj prowadzonych działalności gospodarczych). Każdą z warstw w badaniu podzielono na:

- zbiorowość osób fizycznych (osoby fizyczne i spółki cywilne);
- zbiorowość osób prawnych (osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej), z wyłączeniem spółek cywilnych.

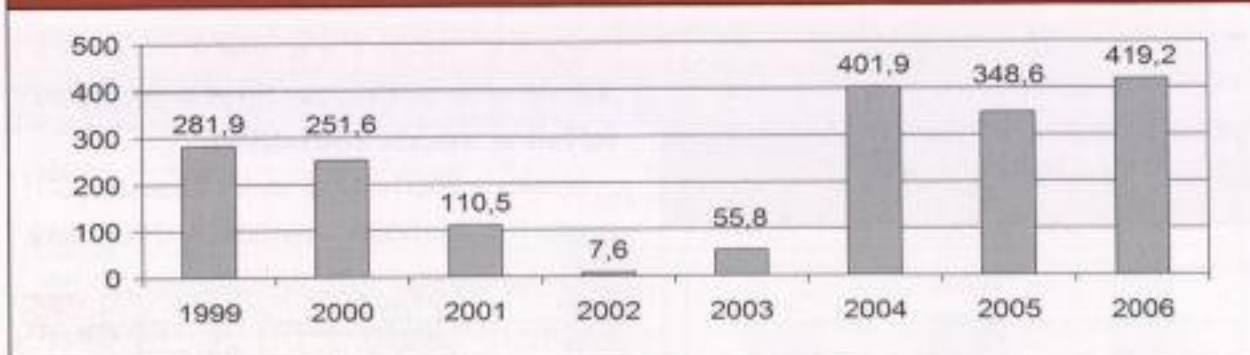
Następnie każdą z tych warstw podzielono z uwzględnieniem wielkości jednostki mierzonej liczbą pracujących, tj. 0-5 i 6-9 pracujących osób.

Zbiory w każdej warstwie podzielono według województw. Liczbę jednostek do próby wyliczono tak, aby w danej zbiorowości oraz w poszczególnych województwach uzyskać zbliżoną precyzję wyników.

Losowanie zostało przeprowadzone w każdej warstwie oddzielnie. Wylosowaną próbę porównano ze zbiorem Krajowej Ewidencji Podatników w celu jej aktualizacji pod kątem aktywności ekonomicznej jednostek i skorygowano o podmioty nieaktywne.

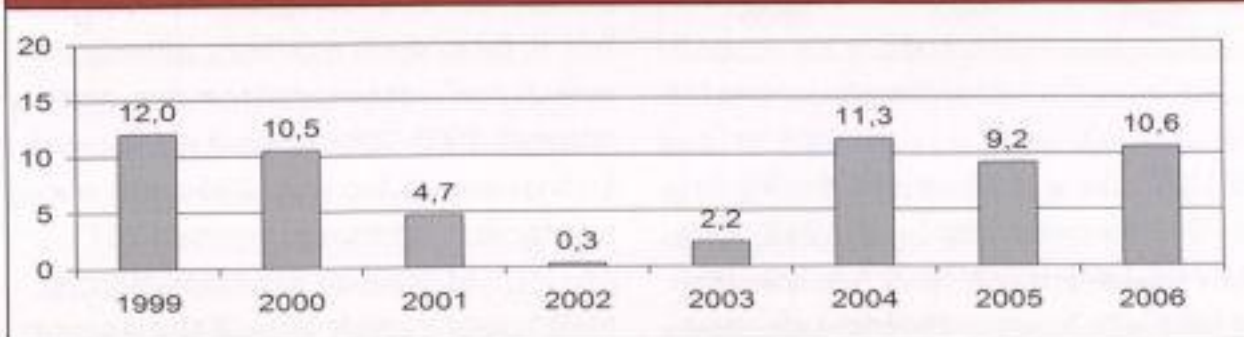
Do uogólnienia wyników przyjęto jednostki prowadzące działalność gospodarczą, które spełniły kryteria badania i złożyły sprawozdania bądź odmówiły złożenia sprawozdań, a także w części jednostki, z którymi nie nawiązano kontaktu (nieaktualny adres, nieobecność kompetentnej osoby). Każda jednostka w wylosowanej próbie ma przypisaną wagę, pozwalającą na uogólnianie wyników. Wagi te to stosunek liczby jednostek

Rys. 29. Wynik finansowy brutto hoteli zatrudniających powyżej 9 osób w latach 1999-2006 w mln zł



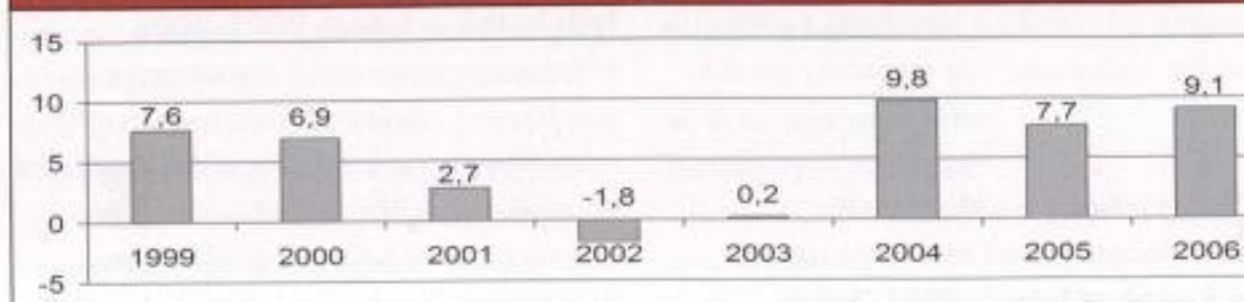
Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie niepublikowanych danych GUS

Rys. 30. Rentowność obrotu brutto w % w latach 1999-2006



Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie niepublikowanych danych GUS

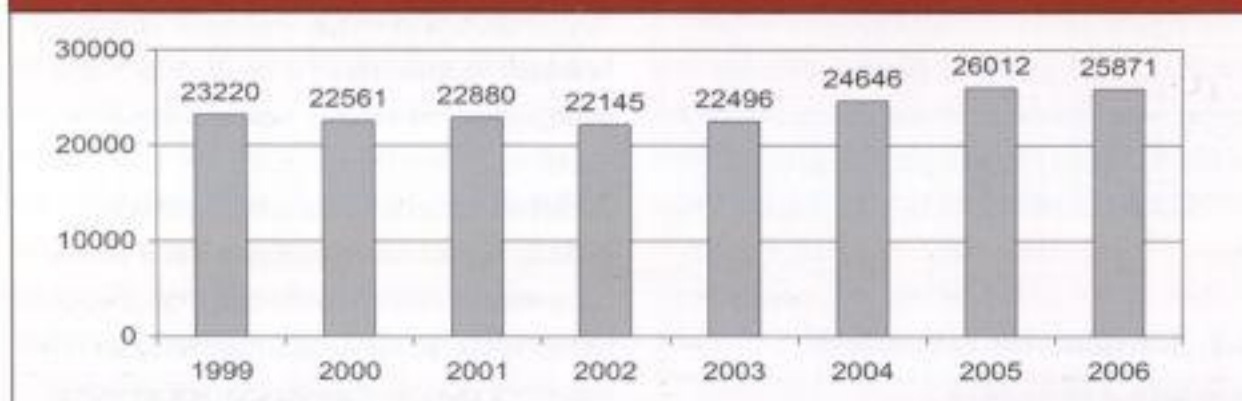
Rys. 31. Rentowność obrotu netto w % w latach 1999-2006



Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie niepublikowanych danych GUS

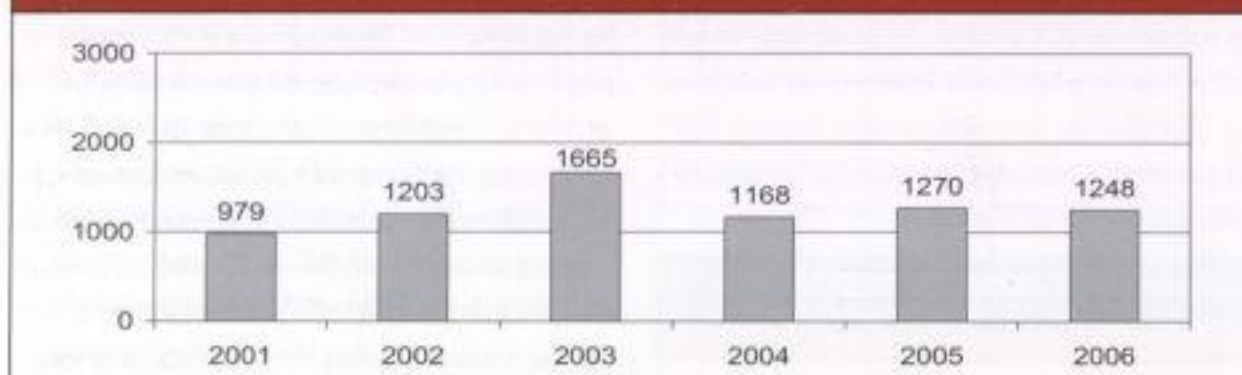
Sytuacja ekonomiczna małych hoteli

Rys. 32. Zatrudnienie w hotelach w latach 1999-2006



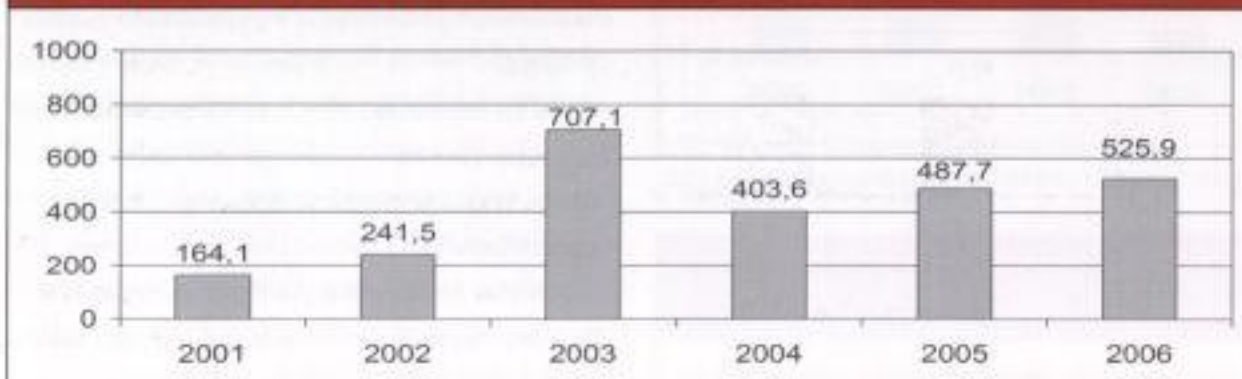
Źródło: Niepublikowane dane GUS

Rys. 33. Liczba hoteli zatrudniających do 9 osób w latach 2001-2006



Źródło: Niepublikowane dane GUS

Rys. 34. Przychody z całokształtu działalności hoteli zatrudniających do 9 osób w latach 2001-2006 (w mln zł)



Źródło: Niepublikowane dane GUS

w całej badanej zbiorowości do próby skorygowanej, a więc pomniejszonej o te jednostki, które zawiesiły działalność, zostały zlikwidowane, nie rozpoczęły działalności lub znalazły się poza zakresem badania.

3.1. Liczba hoteli zatrudniających do 9 osób w latach 2001-2006

Liczba hoteli zatrudniających do dziewięciu osób na przestrzeni sześciu analizowanych lat wahała się (rys. 33) od 979 jednostek w 2001 roku do 1248 jednostek w 2006 roku. Przez trzy pierwsze lata liczba małych hoteli rosła. W 2004 roku znacząco zmalała, osiągając wielkość mniejszą niż w 2002 roku. W 2005 roku wielkość znów wzrosła

do 1270, aby w ostatnim analizowanym roku 2006 ponownie spaść – do 1248 obiektów. Najwięcej małych hoteli funkcjonuje już od kilku lat w trzech województwach: mazowieckim, dolnośląskim i zachodniopomorskim. Najmniej małych hoteli znajduje się w województwach: świętokrzyskim, podlaskim i opolskim. W tych województwach osiągają też najniższe przychody z całokształtu działalności i ze sprzedaży produktów.

3.2. Przychody z całokształtu działalności hoteli zatrudniających do 9 osób w latach 2001-2006

Wielkość przychodów z całokształtu dzia-

łalności małych hoteli (rys. 34) kształtowała się podobnie jak ich liczba. Po trzech latach systematycznego wzrostu w 2004 roku nastąpił spadek przychodów, co wiązało się ze spadkiem liczby badanych hoteli. Ponowny wzrost nastąpił w 2005 roku. Przychody z całokształtu działalności hoteli zatrudniających do dziewięciu osób wyniosły wtedy 487,7 mln zł i były wyższe o 84,1 mln zł niż w roku poprzednim. W 2006 roku nastąpił dalszy wzrost przychodów hoteli (pomimo spadku liczby badanych hoteli) do 525,9 mln zł, tj. o 38,2 mln zł w porównaniu do 2005 roku. Jak należało się spodziewać, najwyższe przychody z całokształtu działalności i ze sprzedaży produktów osiągnęły hotele w tych województwach, gdzie było ich najwięcej: w mazowieckim, dolnośląskim i wielkopolskim. Te trzy województwa miały razem 193,5 mln zł przychodu, tj. ponad jedną trzecią (37 proc.) wszystkich przychodów z całokształtu działalności małych hoteli.

3.3. Wynik finansowy brutto małych hoteli w latach 2001-2006

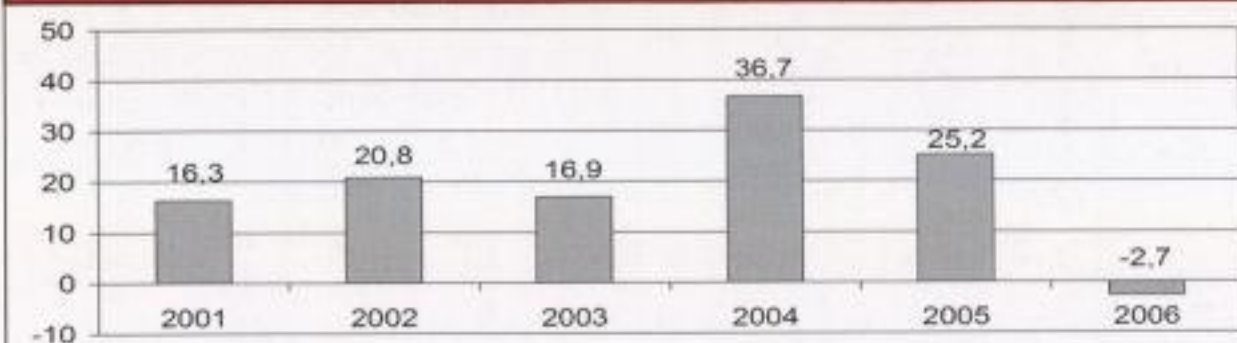
W latach 2001-2003 wynik finansowy brutto małych hoteli wzrastał. W 2003 roku pomimo dużego wzrostu liczby małych hoteli oraz bardzo wysokich przychodów z całokształtu działalności przez nie osiągniętych wynik finansowy nie był najwyższy – powrócił do poziomu z 2001 roku. Zaczął rosnąć dopiero w rekordowym (z analizowanego okresu) roku 2004, osiągając wielkość 36,7 mln zł. Był to wynik najwyższy, jaki osiągnęły małe hotele w całym analizowanym okresie. W latach 2005-2006 nastąpił spadek wyniku finansowego brutto. W 2006 roku wartość wyniku finansowego wyniosła 2671,3 mln zł i była najniższa z wykazanych przez małe hotele w latach 2001-2006. Wahania wyniku finansowego brutto pokazuje rys. 35.

3.4. Rentowność obrotu brutto małych hoteli w latach 2001-2006

Najwyższą rentowność, wynoszącą prawie 10 proc., wykazały małe hotele w 2001 roku. Wysoką rentownością charakteryzował się również rok 2004, kiedy wskaźnik rentowności obrotu brutto wynosił 9,1 proc. W 2005 roku rentowność w małych hotelach obniżyła się prawie o połowę: spadła

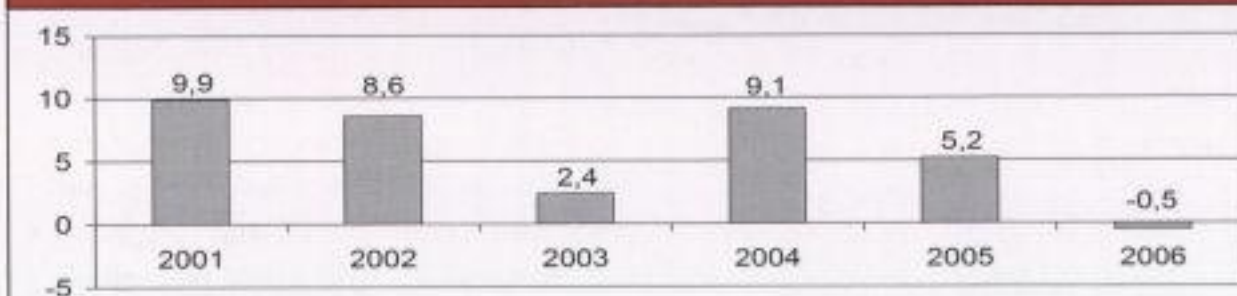
Sytuacja na rynku hotelowym ogółem

Rys. 35. Wynik finansowy brutto małych hoteli w latach 2001-2006 w mln zł



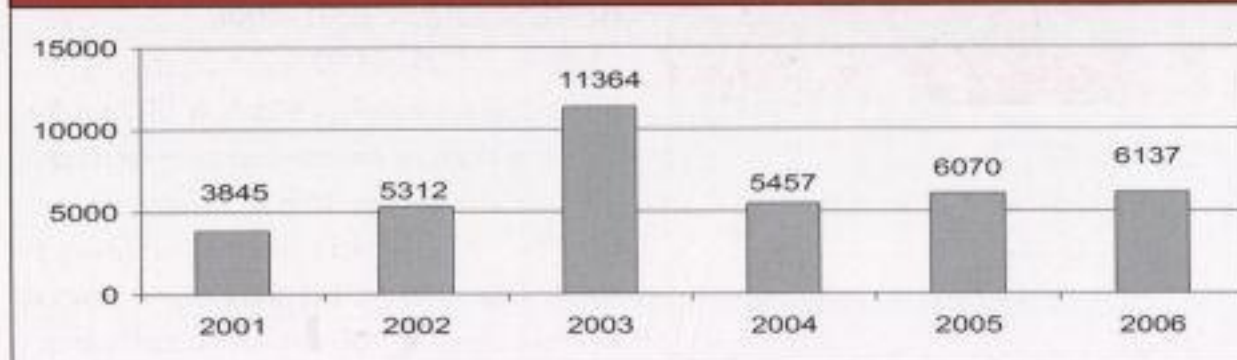
Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie niepublikowanych danych GUS

Rys. 36. Rentowność obrotu brutto małych hoteli w latach 2001-2006



Źródło: Obliczenia Instytutu Turystyki na podstawie niepublikowanych danych GUS

Rys. 37. Zatrudnienie w małych hotelach w latach 2001-2006



Źródło: Niepublikowane dane GUS

z 9,1 proc. w 2004 roku do 5,2 proc. w 2005 roku. Najniższa zaś była w ostatnim analizowanym roku – 2006. Wyniosła wtedy – 0,5 proc. Pokazuje to rys. 36.

3.5. Zatrudnienie w małych hotelach w latach 2001-2006

W latach 2001-2003 liczba osób pracujących w małych hotelach zwiększała się. W 2003 roku była ponad dwukrotnie wyższa niż w roku poprzednim. Jednak w 2004 roku zatrudnienie w tych hotelach spadło do wielkości prawie takiej samej jak w 2002 roku tj. do 5457 osób. Ta sytuacja związana była z gwałtownym wzrostem liczby badanych małych hoteli w 2003 roku, a następnie z ponownym ich spadkiem do wielkości z 2002 roku. Ze wzrostem liczby hoteli wiązał się wzrost liczby w nich pracujących.

W latach 2005-2006 następował stopniowy wzrost liczby zatrudnionych w małych hotelach. W 2006 roku ich liczba wynosiła 6137 osób. Rozkład tych wartości w czasie pokazuje rys. 37.

Województwa, w których znajduje się najwięcej małych hoteli – mazowieckie, dolnośląskie i zachodniopomorskie – przodują również w liczbie zatrudnionych tam osób. Wiąże się to równocześnie z największą kwotą wypłacanych w tych trzech województwach wynagrodzeń.

4. Sytuacja na rynku hotelowym ogółem

Rynek hotelowy w Polsce rozwija się intensywnie już od kilku lat. Nawet bez organizowania piłkarskich mistrzostw Europy baza hotelarska zwiększałaby się o 10 proc. rocz-

nie, a Euro 2012 spowoduje, że inwestycji w omawianym okresie może być jeszcze więcej. Będzie to jeden z czynników rozwoju hotelarstwa w Polsce. Największą popularnością będą się cieszyć hotele niezależne, budowane przez polskich inwestorów, niekoniecznie sieciowe. To one najlepiej odpowiadają polskim turystom, a zwykle są także doceniane przez gości z zagranicy. Jednak wzrost rynku jest dokonywany nie tylko poprzez oddawanie do eksploatacji nowych hoteli, ale również poprzez rozbudowę i modernizację obiektów już istniejących lub adaptację innych budynków.

W 2006 roku ogółem w Polsce było zarejestrowanych 1629 hoteli, których łączne przychody z działalności wynosiły 4483,4 mln zł. W porównaniu z 2005 rokiem liczby hoteli minimalnie się zmniejszyły (o 4 obiekty). Przybyło 18 obiektów hotelowych zatrudniających powyżej dziewięciu osób, ale spadła o 22 liczba małych hoteli, zatrudniających do dziewięciu osób. Pomimo to poprawiła się ogólna sytuacja ekonomiczna hoteli, a przychody z działalności wszystkich hoteli wzrosły o 197,9 mln zł. Na niezmiennym poziomie pozostało w 2006 roku zatrudnienie ogółem, we wszystkich hotelach.

Od kilku lat udział hoteli w polskiej gospodarce turystycznej rośnie. Hotelarstwo jest uważane za najbardziej rentowną branżę turystyczną. Pomimo okresowego spadku wskaźników rentowności sektor ten przynosił relatywnie największe zyski. Przyczyniła się do tego wysoka dynamika nakładów inwestycyjnych w sektorze, co pozwoliło na zajęcie korzystnej pozycji rynkowej i wcześniejsze dostosowanie się do zmian popytu na usługi turystyczne.

Rentowność sektora jest dodatnio skorelowana z liczbą przyjazdów cudzoziemców do Polski. Gdy spadało miejsce Polski w światowym rankingu pod względem liczby przyjazdów turystycznych z zagranicy, spadała również rentowność sektora hotelarskiego.

Z liczby i struktury budowanych hoteli wynika, że najważniejszym źródłem dochodów w branży hotelarskiej będzie turystyka indywidualna. Przeważająca liczba hoteli to obiekty dwu- i trzygwiazdkowe, powstające głównie w miejscowościach typowo turystycznych oraz w dużych miastach.

Inwestycje hotelowe w 2007 roku

IV. Inwestycje hotelowe w 2007 roku

W 2007 roku w Polsce oddano do użytku 878 budynków zakwaterowania turystycznego o łącznej kubaturze 2131,4 tys. m sześc. i powierzchni użytkowej 473,2 tys. mkw., w tym 352 hotele o kubaturze 1897,9 tys. m sześc. i 412,6 tys. mkw. powierzchni użytkowej. Ukończone inwestycje hotelowe w latach 2000-2007 pokazuje rys. 38.

Jak łatwo zauważyć, rynek budowy budynków zakwaterowania turystycznego a także rynek budowy hoteli w latach 2000-2007 zachowywał się stosunkowo stabilnie. Statystyki ukończonych inwestycji hotelowych w układzie regionalnym pokazuje tab. 24. Na rynku inwestycji dominowało województwo wielkopolskie (321 oddanych obiektów) i warmińsko-mazurskie (110 obiektów). W grupie inwestycji hotelarskich dominują dwa województwa: małopolskie i wielkopolskie. W tej grupie na uwagę zasługuje woj. łódzkie z 38 oddanymi hotelami.

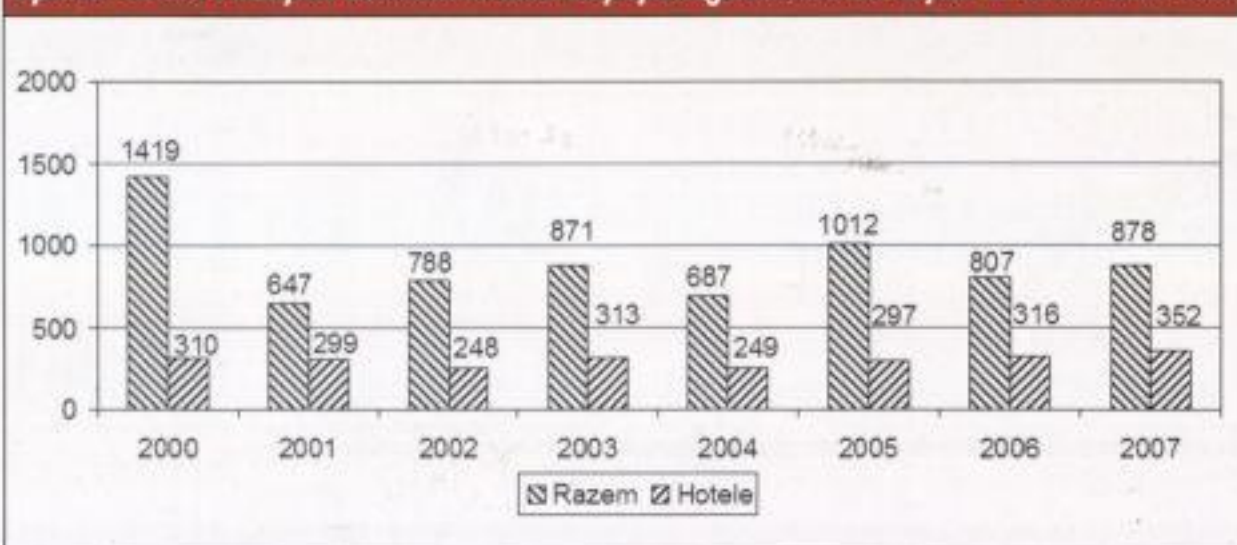
Ostatnią informacją o inwestycjach w bazie noclegowej jest liczba oddawanych domów letniskowych, domków wakacyjnych oraz rezydencji wiejskich nieprzeznaczonych do stałego zamieszkania (rys. 39). W 2007 roku firmy budowlane ukończyły 1887 takich obiektów.

Przypis:

1. Dane za lata 1995-1999 dotyczą tzw. domków kempingowych, za lata 2001-2007 – domów letniskowych i domków wakacyjnych oraz rezydencji wiejskich. Za rok 2000 oszacowanie Instytutu Turystyki.

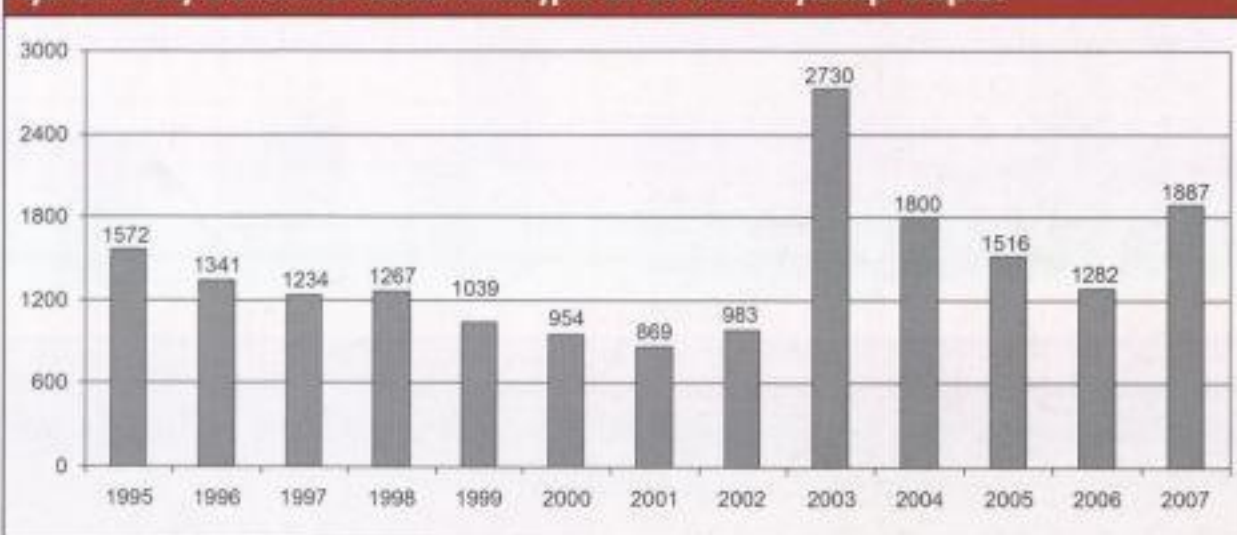


Rys. 38. Hotele i budynki zakwaterowania turystycznego oddane do użytku w latach 2000-2007



Źródło: Budownictwo – wyniki działalności, GUS

Rys. 39. Domy letniskowe i domki wakacyjne na wsi oraz rezydencje wiejskie¹



Źródło: Budownictwo – wyniki działalności, GUS, 2008

Tab. 24. Hotele i budynki zakwaterowania turystycznego oddane do użytku w latach 2000-2007

Lp.	Województwo	Liczba obiektów	Kubatura w tys. m ³	Liczba hoteli	Kubatura w tys. m ³
1	Dolnośląskie	32	89,9	20	75,2
2	Kujawsko-pomorskie	41	20,4	10	14,2
3	Lubelskie	31	86,9	18	84,8
4	Lubuskie	9	38,4	5	30,1
5	Łódzkie	42	247,8	38	240,2
6	Małopolskie	54	231,9	50	225,5
7	Mazowieckie	10	31,1	10	31,1
8	Opolskie	53	100,7	21	94,6
9	Podkarpackie	42	75,0	11	56,4
10	Podlaskie	19	71,7	16	70,8
11	Pomorskie	44	126,3	35	116,3
12	Śląskie	16	49,6	16	48,7
13	Świętokrzyskie	41	679,1	10	58,9
14	Warmińsko-mazurskie	110	535,3	29	506,3
15	Wielkopolskie	321	253,3	49	139,4
16	Zachodniopomorskie	32	89,9	20	75,2
POLSKA		879	2131,4	352	1897,9

Źródło: Budownictwo – wyniki działalności, GUS, 2008



Kępa Mieszczańska –
one of the most attractive and the biggest
land areas in Poland located in the centre
of Wrocław www.kepamieszczańska.com

An attractive option for
a future investment



invest into your future

FORMER
MILITARY
REAL ESTATE
THROUGHOUT
POLAND

attractive real estate in big cities
small towns and countryside

- | residential / housing
- | offices
- | commercial estate
- | holiday and recreation resorts
- | production facilities
- | warehouses



AGENCJA
MIENIA
WOJSKOWEGO

Full offer on our website www.amw.com.pl

ul. Nowowiejska 26A, 00-911 Warszawa
tel.: [+48 22] 314 97 00 | mail: marketing@amw.com.pl



Instytut Turystyki



Instytut Turystyki

Institute of Tourism

Statystyka

Informacje, wydawnictwa, strony internetowe www.intur.com.pl

Biblioteka

Ponad 15 tysięcy woluminów, katalog na stronach www.intur.com.pl

Publikacje

Kilkanaście publikacji książkowych, kilkadziesiąt informacji i raportów rocznie.

Adresy, Kontakty

Adres Pocztowy

Instytut Turystyki, ul. Merliniego 9a,
02-511 Warszawa

Telefon

+48 (22) 844 63 47

FAX

+48 (22) 844 12 63

E-mail

it@intur.com.pl

Działalność Instytutu Turystyki obejmuje:

- badania statystyczne realizowane w ramach rządowego Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej w zakresie turystyki i hotelarstwa,
- badania marketingowe na potrzeby tworzenia i promocji produktów turystycznych, w tym badania rynków zagranicznych i regionalnych,
- gromadzenie informacji o infrastrukturze, walorach, atrakcyjności turystycznej i ruchu turystycznym w województwach i wszystkich gminach w Polsce,
- gromadzenie informacji o podróżach, turystyce i infrastrukturze turystycznej Polski, Europy i świata,
- opracowywanie regionalnych i lokalnych strategii i programów rozwoju turystyki,
- opracowywanie specjalistycznych raportów na temat usług w zakresie turystyki, transportu, bazy noclegowej itp.

Wykorzystując gromadzone informacje i posiadaną wiedzę Instytut Turystyki na zamówienie wykonuje również:

- specjalistyczne badania ankietowe, wywiady i analizy sytuacji na wybranych rynkach turystycznych,
- opinie na temat celowości i opłacalności projektów,
- opinie na temat innowacyjności projektów turystycznych,
- feasibility study i biznesplany turystycznych projektów inwestycyjnych (w tym wyszukiwanie i ocenę lokalizacji inwestycji),
- badania rynku (w tym badania popytu i badania konkurencji),
- doradztwo w zakresie projektowania i realizacji przedsięwzięć, strategii i programów.



www.intur.com.pl