



Lokalizacja hoteli w krajowych metropoliach Europy Środkowowschodniej (*The Location of Hotels in Central and Eastern European Capitals*)
pod red. ANDRZEJA MATCZAKA
ser. „Szlakami Nauki” nr 33
Łódzkie Towarzystwo Naukowe
Łódź 2004
ss. 129

Przemiany polityczne i gospodarcze w Europie Środkowej i Wschodniej w latach 90. Ubiegłego wieku w odniesieniu do gospodarki turystycznej spowodowały przejście od dominującego przez kilkadziesiąt lat modelu turystyki socjalnej do modelu turystyki komercyjnej. W bazie noclegowej na potrzeby turystyki szczególnie dynamicznie zaczęła się rozwijać baza hotelarska, wzrosło również zainteresowanie studiami nad hotelarstwem. Wyrazem tych zainteresowań badawczych jest praca zbiorowa pod redakcją Andrzeja Matczaka, wydana przez Łódzkie Towarzystwo Naukowe.

Książka składa się, poza wprowadzeniem i podsumowaniem, z pięciu rozdziałów – teoretycznego, dotyczącego metodologii badań nad lokalizacją hoteli (A. Matczaka) oraz czterech studiów nad czynnikami lokalizacji hoteli: w Warszawie (A. Kowalczyka i R. Szkupa), Pradze (A. Kowalczyka), Budapeszcie (A. Matczaka i T. Napierały) i Sofii (M. Bachvarova). Autorzy posiadają duże doświadczenie w zakresie studiów nad turystyką.

W rozdziale poświęconym metodologii badań lokalizacji hoteli A. Matczak przedstawia definicje hotelu i pojęcie lokalizacji, trzy koncepcje teoretyczne lokalizacji (teorii renty gruntowej, teorii ośrodków centralnych W. Christallera, modeli zachowań konsumentów i producentów), koncepcje lokalizacji usług turystycznych, nawiązujące do ogólnych teorii lokalizacji oraz metody wyboru lokalizacji w geografii turystyki i hotelarstwa (metody skalowania, analogii, oceny zysku netto,

The political and economic transformations in Central and Eastern Europe in the 1990s led to a transition from the social tourism, predominant for many years, to commercial tourism. Hotel accommodation started to develop dynamically and interest in studies of hotel business increased, which is reflected in these collected papers under the editorship of Andrzej Matczak.

Apart from the introduction and conclusions, the book consists of five chapters – a theoretical one concerning research methodology into hotel location (Matczak), and four studies of hotel location factors: in Warsaw (Kowalczyk & Szkup), Prague (Kowalczyk), Budapest (Matczak & Napierała) and Sofia (Bachvarov). The authors are experienced researchers in tourism.

In the chapter devoted to the research methodology of hotel location, Matczak presents definitions of 'hotel' and location, three theoretical concepts of location (ground rent, Christaller's central places, consumer and producer behavioural models), concepts of tourism service location in terms of general location concepts, as well as methods of selecting location in the geography of tourism and the hotel business (ranking, analogy, net profit estimation, client behaviour evaluation, inductive approaches). The author admits that faced with the lack of a theory of hotel

oceny zachowania klienta, podejście indukcyjne). Autor nie ukrywa, że brak jest do tej pory oryginalnej teorii rozwoju i lokalizacji bazy hotelowej, rozwiązań metodologicznych poszukiwać więc należy w ogólnej teorii wzrostu gospodarczego i teorii lokalizacji. Pogłębieniu wiedzy na temat czynników lokalizacji hoteli służyć mają prezentowane w książce cztery studia szczegółowe w krajowych metropoliach Europy Środkowo-wschodniej.

Studium czynników lokalizacji hoteli w Warszawie obejmuje rozwój hotelarstwa od końca XVII w., kiedy powstał pierwszy hotel, do chwili obecnej. Od 1909 do 2002 r. liczba miejsc w obiektach hotelarskich wzrosła dziesięciokrotnie, z 2,6 tys. miejsc do 26,9 tys. (wg badań terenowych, których wyniki odbiegają znacznie od danych GUS). Okres prosperity w rozwoju usług hotelarskich przypadł na okres drugiej połowy lat 20. i początek lat 30. ubiegłego wieku (wielki przyrost ludności, spowodowany tworzeniem się zrębów stołecznej administracji po odzyskaniu niepodległości). Druga wojna światowa przyniosła ogromne zniszczenia bazy hotelarskiej (w końcu lat 30. Warszawa dysponowała 44 hotelami, zaś po wojnie, do 1965 r., uruchomiono tylko 14 hoteli), a okres ponownego dynamicznego rozwoju hoteli warszawskich rozpoczął się dopiero w połowie lat 90. XX w. i trwa do chwili obecnej. Wzrostowi liczby miejsc noclegowych w tym drugim okresie towarzyszy dekoncentracja w rozmieszczeniu obiektów hotelarskich. W 1982 r. na obszarze późniejszej gminy Warszawa-Centrum znajdowało się 96,0% wszystkich hoteli, a w 2002 r. tylko 61,4%. Poza centrum, znaczniejsza koncentracja hoteli wiąże się z bliskością portu lotniczego Warszawa-Okęcie, ważniejszymi arteriami komunikacyjnymi, terenami sportowymi i występowaniem dawnych hoteli pracowniczych.

Studium rozwoju hotelarstwa w Pradze obejmuje okres do 1945 r., lata 1945–1989 oraz po 1989 r. Pierwsze obiekty hotelarskie pojawiły się już w średniowieczu, ale dynamiczny rozwój usług hotelarskich rozpoczął się dopiero w drugiej połowie XIX w. W 1936 r. na bazę hotelarską Pragi składało się 125 hoteli i 80 pensjonatów. W latach 1945–1989 liczba hoteli spadła (w wyniku powojennych zmian ustrojowych), w 1955 r. wynosiła 56, w 1989 r. – 64. Dynamiczny rozwój bazy hotelarskiej nastąpił po 1989 r., w 2000 r. liczba hoteli wynosiła już 245, liczba miejsc – 44,3 tys. Głównymi skupiskami hoteli są: położone w śródmieściu historyczne dzielnice Mała Stra-

that faced with the lack of a theory of hotel development and location, methodological solutions should be sought in the general theory of economic growth and the theory of location. Further light is shed on hotel location factors in the four detailed studies of Central and Eastern Europe metropolises presented in the book.

The study of hotel location factors in Warsaw covers the development of the hotel business from the end of the 17th c., when the first one appeared, to the present day. Between 1909 and 2002 the number of beds in hotels increased ten times, from 2,600 to 26,900 (according to field research where results differ considerably from the figures quoted by the Main Statistical Office). Prosperity in the hotel service was observed in the late 1920s and the early 1930s (great population growth resulting from the new administration in the capital after national independence was regained). World War II seriously impaired the hotel infrastructure (in the late 1930s Warsaw had 44 hotels, and after the war only 14 were operational by 1965). The next period of dynamic development began only in the mid-1990s and it still continues. The increase in the number of hotel beds occurs simultaneously with the spread of hotel distribution. In 1982 96% of all hotels were in the area of the later gmina of Warszawa-Centrum, while in 2002 only 61.4%. Excepting the city centre, a high concentration is found near Warsaw's Okęcie airport, major roads, sports' centres and in former worker hostels.

The study of development in Prague covers the period before 1945, the years between 1945 and 1989, and the period following 1989. The first hotels appeared in the Middle Ages, but a dynamic development began only in the second half of the 19th c. In 1936 the hotel infrastructure of Prague included 125 hotels and 80 *pensions*. In 1945–1989 the number of hotels dropped (as a result of post-war political and economic transformations), to 56 in 1955, and only 64 in 1989. A dynamic development of the hotel infrastructure occurred after 1989; in 2000 the number of hotels reached 245 and the number of beds – 44,300. The main con-

na i Hradčany, okolice dworca kolejowego Masarykovo nadraží i dawnego dworca Praha-Tešnov, tereny w pobliżu autostrady Praga-Brno-Bratysława oraz szosy do Czeskich Budziejowic i głównego szlaku do Austrii, okolice niektórych parków i innych dużych obszarów zieleni, tereny objęte programami rewaloryzacji zabudowy śródmiejskiej oraz niektóre rejonny nowych osiedli mieszkaniowych, gdzie przed 1989 r. mieściły się duże skupiska hoteli pracowniczych. Praga stała się największym centrum turystyki krajoznawczej w Europie Środkowej i Wschodniej.

Analiza lokalizacji hoteli w Budapeszcie przeprowadzona została w dwóch ujęciach, do 1990 r. i dla lat 1990–2004. Pierwsze zajazdy na obszarze dzisiejszego Budapesztu powstały już w czasach rzymskich, właściwy rozwój hotelarstwa budapeszteńskiego przypada jednak na wieki XIX i XX. Hotele lokalizowane były głównie wzdłuż bulwaru nad Dunajem, a potem w rejonie Góry Gellerta. Po drugiej wojnie światowej, poczynając od lat 60. XX w., podjęto wiele nowych inwestycji hotelarskich. W 1982 r. Budapeszt posiadał 27 hoteli o łącznej liczbie 6 tys. pokoi., skupionych przede wszystkim w centrum historycznym miasta. Dynamiczny rozwój hoteli nastąpił w szczególności w latach 90. XX w., do 2004 r. liczba hoteli wzrosła do 167. Nadal największe zagęszczenie hoteli występuje w centrum Budapesztu. Stare miasto i dzielnice śródmiejskie zajmujące 3% powierzchni Budapesztu posiadają około 35% stołecznych hoteli. Zmalało jednak znaczenie centrum historycznego, natomiast wzrósł udział centrum handlowo-biznesowego. Miasto pełni funkcje stołeczne, wielkiego centrum turystyki krajoznawczej i uzdrowiskowe.

Początki bazy noclegowej w Sofii związane są również z czasami rzymskimi, ponownie funkcja noclegowa zaczęła rozwijać się tutaj dopiero pod koniec panowania tureckiego, na początku XIX w. Przed drugą wojną światową w Sofii było już ok. 100 hoteli, na ogół niewielkich i o niskim standardzie, które obsługiwały podróżujących w interesach. Po wojnie hotele znacjonalizowano, ich liczba gwałtownie zmalała. Sytuacja zmieniła się dopiero w latach 60., kiedy Bułgaria zaczęła rozwijać turystykę międzynarodową. W końcu lat 80. turystyka bułgarska znalazła się w swoim apogeum i wówczas Sofia posiadała ok. 22 tys. miejsc noclegowych. Były to jednak w dużej mierze kwatery prywatne i hotele robotnicze. Po zmianach polityczno-ustrojowych w 1989 r. nastąpił głęboki kryzys w turystyce, w tym także

concentrations are found in the historical central districts of Mala Strana and Hradcany, the vicinity of the Masarykovo Nadrazi railway station and the former railway station of Praha-Tesnov, areas near the Prague-Brno-Bratislava motorway, the road to Ceske Budejovice and Austria, the vicinity of some parks and other large green areas, land included in the city centre restructuring plan, as well as some residential estates where there used to be numerous workers' hostels before 1989. Prague has become the largest centre for tourism in Central and Eastern Europe.

The analysis of hotel location in Budapest was carried out in relation to two periods: before 1990 and 1990–2004. The first 'inns' in the area of today's Budapest appeared in Roman times, but the real development of the hotel business took place in the 19th and 20th cs. Hotels were built mainly along the Danube boulevard and near Gellert Hill (*Gellert Hegy*). After World War II, starting in the 1960s, a lot of new hotels were built. In 1982 Budapest had 27 hotels with 6,000 rooms, mainly in the historical city centre. A particularly dynamic development took place in the 1990s and by 2004 the number had risen to 167. The majority are still to be found in the city centre. The old town and central districts which cover 3% of the over-all area of Budapest have about 35% of the capital's hotels. The importance of the historical centre has decreased to the benefit of the commercial and business centre. The city performs the functions of capital as well as a large tourist and spa centre.

The beginnings of the hotel business in Sofia also go back to Roman times. It started to develop again only towards the end of Turkish rule, in the early 19th c. Before World War II there were about 100 hotels in Sofia, mostly small and of low standard serving those travelling on business. After the war the hotels were nationalized and their number dropped drastically. The situation changed only in the 1960s, when Bulgaria started to develop international tourism and in the late 1980s Bulgarian tourism reached its peak, with 22,000 beds in Sofia hotels. They were however mainly in private B & Bs

w usługach hotelowych Sofii. Liczba miejsc hotelowych spadła do ok. 7 tys. Po ożywieniu turystyki w Bułgarii po 1998 r. baza noclegowa Sofii zaczęła się ponownie rozwijać i w 2003 r. osiągnęła 10 tys. miejsc. Hotele sofijskie tworzą trzy zgrupowania przestrzenne: strefę śródmieścia, strefę Witoszy, góry o wysokich walorach narciarskich w granicach miasta, oraz tereny przy drodze na Płowdiw, Sztambuł i na lotnisko.

Reasumując, praca zbiorowa pod redakcją A. Matczaka jest znaczącym przyczynkiem do geografii hotelarstwa, pogłębia znajomość czynników lokalizacji hoteli i poszerza wiedzę na temat historii rozwoju turystyki w Europie. Stanowi ciekawy materiał do wykorzystania przez studentów studiów turystycznych i praktyków branży hotelarskiej.

Jerzy Wyrzykowski

Uniwersytet Wrocławski
Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego
50-137 Wrocław, pl. Uniwersytecki 1

and workers' hostels. After the political and economic transformations in 1989, tourism in Bulgaria and hotel services in Sofia went into serious crisis and the number of hotel beds dropped to about 7,000. After 1998 tourism in Bulgaria was revived, the hotel infrastructure began to develop again and in 2003 it boasted 10,000 beds. Sofia's hotels come in three spatial groups: a central zone, Mount Vitosha (a mountain offering very good skiing conditions within the city boundaries) and areas near the road to Plovdiv, Istanbul and the airport.

In conclusion, these collected papers under the editorship of Andrzej Matczak are an important asset to the geography of the hotel business; they present hotel location factors and teach the history of tourism development in Europe. It is interesting material for use by students of tourism and people working in the hotel industry.