

**Bogdan Włodarczyk**  
Uniwersytet Łódzki  
Instytut Geografii Miast i Turyzmu  
Zakład Geografii Turyzmu  
bowlo@poczta.onet.pl

## HOTELE W PRZESTRZENI MIEJSKIEJ ŁODZI

**Abstrakt:** Artykuł jest próbą przedstawienia aktualnego poziomu rozwoju bazy hotelowej trzeciego co liczby mieszkańców miasta w Polsce. Przeprowadzone analizy dotyczą zarówno aspektów historycznych, jak i przestrzennych. Podstawą analizy szczegółowej lokalizacji hoteli w Łodzi jest koncepcja A. KOWALCZYKA (2001a) dotycząca typów lokalizacji hoteli na terenach miejskich. Baza hotelowa Łodzi porównana została także z innymi dużymi miastami w Polsce.

**Słowa kluczowe:** baza noclegowa, hotele, lokalizacja, typy lokalizacji, przestrzeń miejska Łodzi.

### 1. WSTĘP

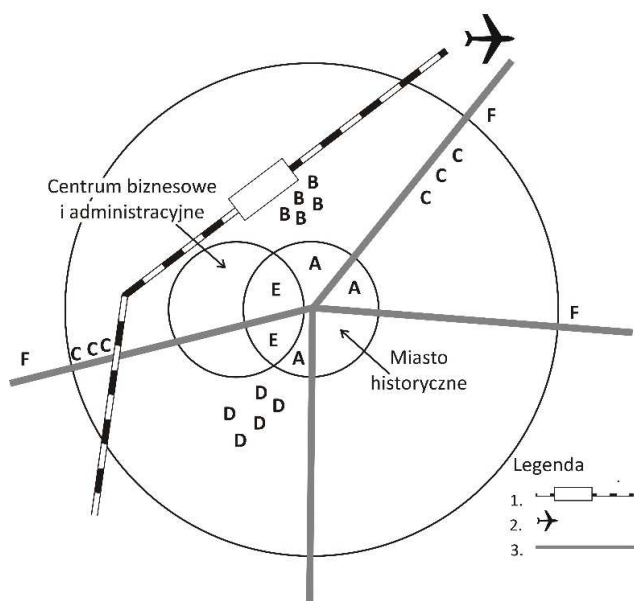
Jednym z ważniejszych problemów będących w kręgu zainteresowań geografii hotelarstwa oraz geografii turystyki są zagadnienia przestrzennego rozmieszczenia obiektów i zjawisk związanych z aktywnością turystyczną. Teoria lokalizacji inwestycji turystycznych, w tym wykorzystująca ogólne zasady teorii lokalizacji, jest przedmiotem badań już od końca lat 60. XX w. Przeglądu koncepcji z tego zakresu, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów hotelarskich w literaturze polskiej dokonali m.in. A. KOWALCZYK (2001a, 2001b), A. MATCZAK (2004), A. KOWALCZYK i M. DEREK (2010) oraz I. GRUSZKA, D. ILNICKI, E. JAKUBOWICZ (2014). Z tego powodu w niniejszym opracowaniu zagadnienie to nie będzie szczegółowo omawiane.

Z analizy przytoczonych opracowań wynika, że wśród istniejących koncepcji lokalizacji bazy hotelowej na terenach miejskich można wyróżnić kilka ich typów. Pierwszy z nich odnosi się do zagadnień ekonomicznych, a bierze pod uwagę głównie aspekty renty gruntowej i jest niezwykle ważny z punktu widzenia potencjalnych inwestorów zarówno indywidualnych, jak i instytucjonalnych (np. polityka lokalizacyjna systemów i łańcuchów hotelowych) oraz ich wpływ np. na ceny świadczonych usług (m.in. EGAN, NIELD 2000, ROTTER 2004, NIEWIADOMSKI 2006). Drugi odnosi się do aspektów geograficzno-przestrzennych, kładąc nacisk na zagospodarowywanie terenów miejskich

z wykorzystaniem zasad planowania urbanistycznego i zachowania ładu przestrzennego. Te elementy ważne są z punktu widzenia gospodarzy odpowiedzialnych za efektywne gospodarowanie zasobami przestrzennymi miasta. Trzeci typ można określić jako typ mieszany, uwzględniający jednak nie tylko interesy inwestorów i gospodarzy, ale także opinie i zachowania gości hotelowych. Opinie te coraz częściej uwzględniane są przy szczegółowym wyborze miejsca inwestycji. Wyniki badań, które opublikowali J. BARSKY i L. NASH (2012) pokazują, że szczegółowa lokalizacja hotelu jako determinanta wyboru konkretnego obiektu wskazywana jest przez 48% gości i jest ważniejsza od ceny (42%), programów lojalnościowych (18%) czy promocji (16%). Jedynym ważniejszym od lokalizacji czynnikiem wskazywanym przez gości są doświadczenia związane z pobytem w obiekcie (51%). Wśród różnych grup do lokalizacji obiektu hotelowego największą wagę przywiązują goście hoteli średniej klasy (3\*), dla których element ten jest najistotniejszy w 59% przypadków. Znaczenie lokalizacji hotelu w organizacji zwiedzania miasta dla gości potwierdzają badania przeprowadzone w Hong-Kongu (SHOVAL, MCKERCHER, NG, BIRENBOIM 2001).

Z geograficznego punktu widzenia obszarami najlepiej rozpoznanymi pod kątem lokalizacji obiektów noclegowych są miasta. Wynika to przede wszystkim

z dużej koncentracji hoteli (liczba obiektów, pokoje, łóżek), a więc „masy”, która daje podstawy do pełniejszej analizy i wnioskowania. Niebagatelna przy tym jest dostępność do informacji o charakterze ilościowym i jakościowym. Opracowania dotyczące lokalizacji hoteli w mieście mają zarówno charakter teoretyczny (m.in. KOWALCZYK 2001a, 2004, MATCZAK 2004), jak i empiryczny (m.in. ARBEL, PIZAM 1977, OPPERMANN, DIN, AMRI 1996, ROTTER 2004, MATCZAK 2004, URTASUN, GUTIERREZ 2006, YANG, WONG, WANG 2012). Ważną grupę prac stanowią także ujęcia modelowe, np. G. ASHWORTH (1989) – rys. 1, czy A. KOWALCZYKA (2001a) – omówiony w dalszej części artykułu (rys. 17, tab. 2).



Rys. 1. Model lokalizacji hoteli miejskich w krajach Europy Zachodniej wg G. ASHWORTH (1989)

Objaśnienia: 1 - dworce kolejowe, 2 - porty lotnicze, 3 - główne drogi; A-F hotele, A - rynek tradycyjny/bramy miasta historycznego, B - koleje/przy drogach dojazdowych, C - przy głównych drogach, D - hotele średniej wielkości w „przyjemnej” lokalizacji, E - duże nowoczesne hotele w strefie przejściowej między centrum historycznym a centrum biznesu i administracji, F - duże nowoczesne hotele na peryferiach miasta przy autostradach i węzłach dróg dojazdowych do portów lotniczych

Celem niniejszego artykułu jest próba przedstawienia aktualnego poziomu rozwoju bazy hotelowej trzeciego co do liczby mieszkańców miasta w Polsce. Przeprowadzone analizy dotyczą zarówno aspektów historycznych, jak i przestrzennych. Podstawą analizy szczegółowej jest koncepcja A. KOWALCZYKA (2001) dotycząca typów lokalizacji hoteli na terenach miejskich. Baza hotelowa Łodzi porównana została także z innymi dużymi miastami w Polsce. Do analiz wzięte zostały tylko te obiekty, które w świetle polskiego ustawodawstwa (*Ustawa o usługach turystycznych* 1997 z późn. zmianami) sklasyfikować można jako hotele.

Zagadnieniami związanymi z bazą hotelową Łodzi w swoich opracowaniach zajmowali się m.in. M. MILEWSKA (2001), M. MILEWSKA, B. WŁODARCZYK (2004), M. ADAMIAK (2008), B. WŁODARCZYK (2012), M. NALEJ (2014). Oprócz wspomnianych artykułów wśród materiałów źródłowych wykorzystanych w opracowaniu znalazły się także dane statystyczne z takich opracowań, jak *Turystyka w 2014 r.* (GUS), oraz *Województwo łódzkie – podregiony, powiaty, gminy* (Urząd Statystyczny w Łodzi – edycje 2007–2015).

## 2. ROZWÓJ HISTORYCZNY HOTELI W ŁODZI

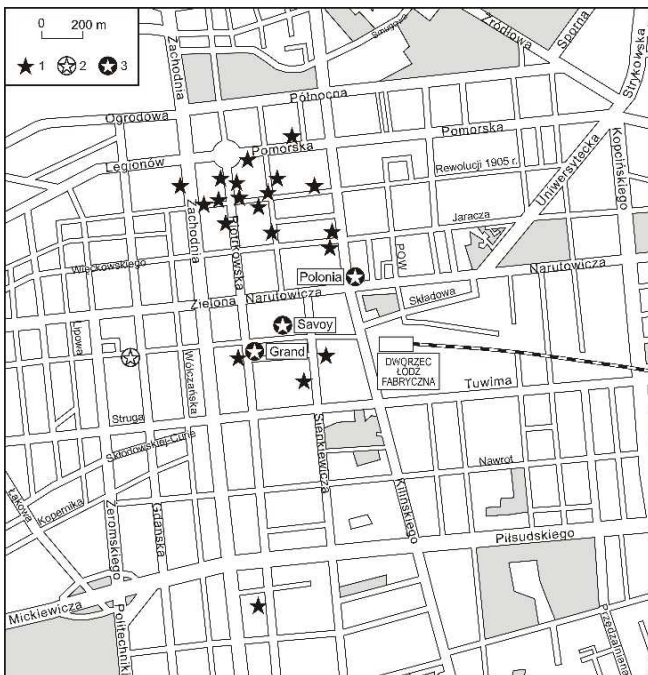
Pomimo średniowiecznego rodowodu Łodzi usługi noclegowe zaczęły rozwijać się dopiero wówczas, gdy miasto uzyskało status osady fabrycznej. Do tego czasu źródła historyczne wspominają jedynie karczmy obsługujące okolicznych chłopów i kupców przyjeżdżających do miasta, by wziąć udział w jarmarkach. Po zaliczeniu Łodzi do miast fabrycznych (1820) oraz w wyniku dynamicznego rozwoju zakładów włókienniczych, a tym samym licznych kontaktów zewnętrznych, pojawiła się konieczność wznoszenia zajazdów i hoteli o wyższym standardzie, odpowiadającym zamożniejszej, często zagranicznej klienteli (MILEWSKA, WŁODARCZYK 2004).

Pierwsze obiekty noclegowe, przypominające hotele wyglądem i zakresem świadczonych usług, powstawały zazwyczaj na terenie Nowego Miasta, którego centrum stanowił Nowy Rynek (obecnie plac Wolności). Największe skupisko takich obiektów znajdowało się wzdłuż ulicy Południowej (obecnie Próchnika i Rewolucji 1905 r.) oraz reprezentacyjnej ulicy Piotrkowskiej (rys. 2). Pierwszy obiekt nazywany hotelem zlokalizowany był przy ulicy Piotrkowskiej 3, a jego właścicielem był A. Engel. W tym czasie (1888 r.) powstał także jeden z najbardziej znanych łódzkich obiektów, funkcjonujący do dziś hotel Grand. W roku 1899 w Łodzi funkcjonowało 18 hoteli sklasyfikowanych w trzy kategorie, z których najwyższa (pierwsza) reprezentowana była przez wspomniany Grand (BŁĄDEK, TULIBACKI 2003).

Początek XX w. (do 1914 r.) charakteryzował się dalszym rozwojem bazy hotelowej. Hotele były nie tylko lokatą kapitału, ale także zyskownym interesem. Wśród obecnie funkcjonujących hoteli w Łodzi w tym czasie powstały Savoy (1911 r.) i Polonia Pałast (1912 r.). Pierwsza wojna światowa zahamowała rozwój hotelarstwa, a istniejące obiekty często zmieniały swoje funkcje.

Po odzyskaniu niepodległości łódzka baza hotelowa „skurczyła się” do siedmiu obiektów. Jednak wi-

doczne niekorzystne zmiany ilościowe nie przełożyły się negatywnie na standard obiektów i jakość świadczonych w nich usług. Dobra koniunktura gospodarcza skutkowała doinwestowaniem, modernizacją obiektów oraz poszerzeniem zakresu usług. Taka sytuacja trwała do początku lat 30., kiedy światowy kryzys gospodarczy zahamował wszelkie działania w sektorze hotelarskim w mieście. W czasie II wojny światowej, podobnie jak w latach 1914–1918, istniejące obiekty wykorzystywane były na potrzeby ludności niemieckiej i administracji okupacyjnej. Co ciekawe, Niemcy w tym czasie uruchomili jeden obiekt, nazwany Westfallenhof (BIERNACKA 1999).



Rys. 2. Hotele w Łodzi do II wojny światowej

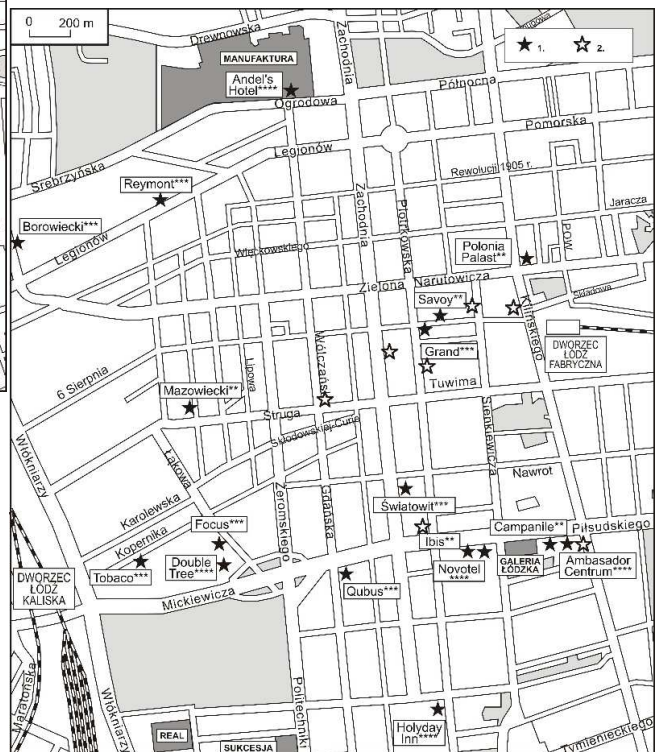
Objaśnienia: 1 – hotele funkcjonujące przed II wojną światową i funkcjonujące współcześnie, 2 – hotele funkcjonujące także po wojnie, ale nie funkcjonujące współcześnie, 3 – hotele funkcjonujące przed wojną i nie funkcjonujące współcześnie

Źródło: opracowanie autora na podstawie M. MILEWSKA i B. WŁODARCZYK (2004)

Po zakończeniu wojny łódzkie hotelarstwo bardzo długo nie mogło osiągnąć poziomu z przełomu wieków. W mieście, które nie zostało bardzo zniszczone w wyniku działań wojennych, funkcjonowało jedynie pięć hoteli, z których cztery były administrowane przez powołane przedsiębiorstwo Hotele Miejskie (od 1974 r. Przedsiębiorstwo Turystyczne Łódź), a jeden (Grand) przekazany został PBP Orbis. Do 1973 r. w Łodzi nie oddano do użytku ani jednego miejsca hotelowego. Pierwszym hotelem otworzonym po tej długiej przerwie oddanym do użytku był hotel Mazowiecki, a następnie dwa duże obiekty – Centrum (1976 r.) i Światowit (1977).

Dopiero po zmianie warunków politycznych i gospodarczych w 1989 r. zaczęły w mieście pojawiać się nowe obiekty. W latach 90. XX w. powstały m.in. Ambasador, Alicja, Eskulap, Reymont, które były wynikiem inwestycji prywatnych lub przekształceń organizacyjnych i własnościowych. Początek XXI w. to pojawienie się na łódzkim rynku hotelarskim kapitału zagranicznego, którego przykładem był otwarty w roku 2000 dwugwiazdkowy Ibis należący do francuskiego systemu hotelowego Accor. W ślad za nim przybyły się takie marki, jak Campanile, Qubus, Focus oraz pierwsze w Łodzi hotele czterogwiazdkowe – Andel's, Ambasador, Double Tree by Hilton, Novotel czy Holiday Inn.

Kryzys hotelarstwa w końcu pierwszej dekady XXI w. nie dotknął Łodzi, bowiem w tym czasie w mieście nadal realizowano nowe inwestycje i planowano kolejne. Na koniec 2015 r. zewidencjonowano w mieście 30 hoteli. Obecnie na 16 obiektów funkcjonujących w ścisłym centrum 11 powstało po roku 2000, a kolejnych siedem planowanych jest do uruchomienia w ciągu najbliższych kilku lat (rys. 3).

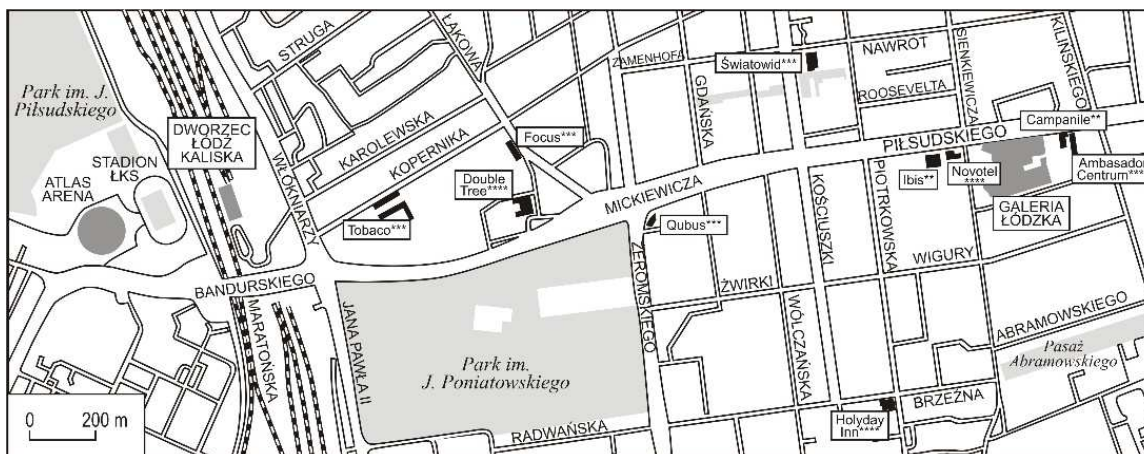


Rys. 3. Lokalizacja hoteli w centrum Łodzi

Objaśnienia: 1 – hotele funkcjonujące, 2 – hotele w budowie lub planowane

Źródło: opracowanie autora

A. KOWALCZYK (2004) analizując lokalizację hoteli w różnych miastach europejskich wymienia Łódź (obok Warszawy) jako miasto na drugim etapie rozwoju, który charakteryzuje się występowaniem skupisk hoteli. O ile Warszawie blisko już do etapu trze-



Rys. 4. Rozmieszczenie hoteli wzdłuż środkowego fragmentu trasy W-Z w Łodzi

Źródło: opracowanie autora

kiego polegającego na wytworzeniu dzielnicy hoteli, o tyle w Łodzi skupisko to ma bardziej charakter liniowy i związane jest ze środkowym odcinkiem zmodernizowanej trasy W-Z (ulice: Mickiewicza, Piłsudskiego, Rokocińska) (rys. 4). Wzdłuż tej osi w najbliższych latach realizowane i planowane są kolejne inwestycje hotelowe o kategorii minimum trzech gwiazdek. Są to tereny o najwyższej obecnie rencie gruntowej w mieście i prawdopodobnie wyższymi cenami działek charakteryzować się będzie w przyszłości jedynie powstające tzw. Nowe Centrum Łodzi.

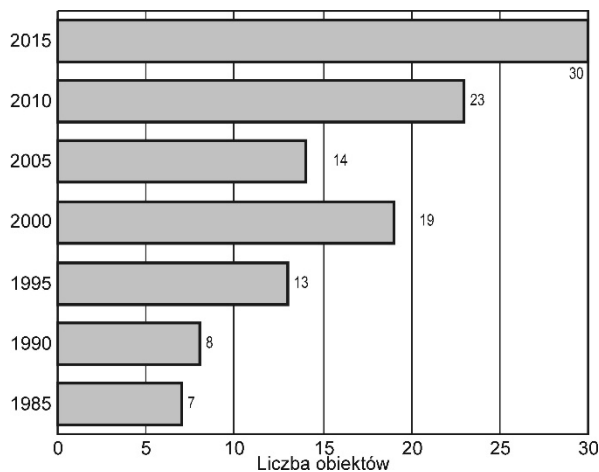
Biorąc pod uwagę kategorie obiektów struktura bazy hotelowej miasta ma rozkład zbliżony do normalnego, z jednym wyjątkiem (tab. 1). Do końca 2015 r. (mimo wcześniejszych zapowiedzi) w Łodzi nie było hotelu najwyższej, pięciogwiazdkowej kategorii. Najbliższe plany nadal nie przewidują pojawienia się takiego obiektu, choć wydawać się może, że położone w centrum kraju 650-tysięczne miasto powinno dysponować hotelem luksusowym, niezależnie od standardu usług świadczonych przez obiekty czterygwiazdkowe.

Tab. 1. Hotele w Łodzi według kategorii – stan na 31.12.2015 r.

Kategoria hotelu	Obiekty		Jednostki mieszkalne		Miejsca noclegowe	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
*	2	6,7	163	6,0	297	6,8
**	9	30,0	694	25,5	976	22,2
***	14	46,7	962	35,4	1 527	34,9
****	5	16,6	902	33,1	1 570	35,9
*****	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Razem	30	100,0	2 721	100,0	4 370	100,0

Źródło: opracowanie autora na podstawie [www.turystyka.gov.pl](http://www.turystyka.gov.pl).

Rysunki 5–7 ukazują szczególną dynamikę rozwoju bazy hotelowej, która przypada na lata XXI w. Dotyczy to zarówno liczby obiektów (rys. 5), która w ostatnich 30 latach wzrosła ponadczterokrotnie, liczby pokoi (rys. 5), którą charakteryzuje prawie dwukrotny wzrost, oraz liczby łóżek (rys. 6), która powiększyła się około 2,5-krotnie.

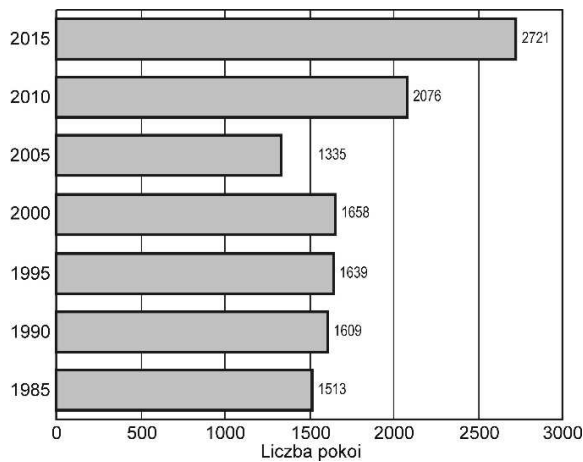


Rys. 5. Liczba hoteli w Łodzi w latach 1985–2015

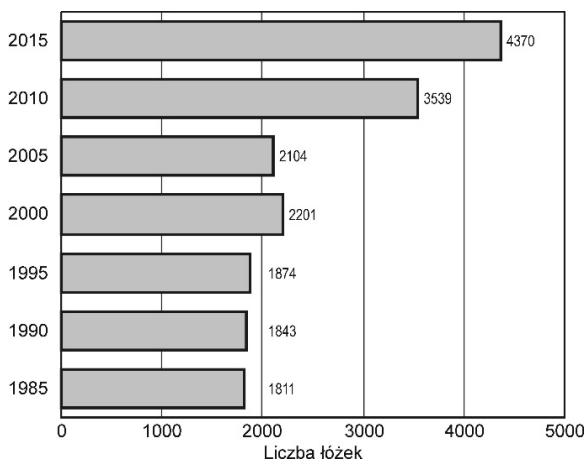
Źródło: opracowanie autora na podstawie raportów GUS oraz danych Łódzkiego Urzędu Marszałkowskiego

Jak zaznaczono na rys. 8 w okresie 100 ostatnich lat zmieniało się położenie centroidu lokalizacji hoteli w Łodzi. W przededniu wybuchu I wojny światowej znajdował się on w okolicach skrzyżowania obecnych ulic Wschodniej i Kilińskiego. Pomimo widocznej koncentracji obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie rynku Nowego Miasta na przesunięcie położenia centroidu wyraźnie wpłynęły obiekty Paradyż i Elisium usytu-

wane peryferyjnie w stosunku do wyróżnionej „dzielnicy hotelowej” (por. rys. 2). W kolejnych okresach centroid przesuwał się na południowy zachód, co generalnie nawiązywało do inwestycji hotelarskich po II wojnie światowej (do zmiany ustroju polityczno-gospodarczego w 1989 r. – hotele PT Łódź). W roku 1980 centroid znajdował się na skrzyżowaniu ulicy Piotrkowskiej i pasażu Rubinsteina. Pierwsze inwestycje hotelarskie w okolicach trasy W-Z na początku XXI w. spowodowały, że nastąpiło jego kolejne przemieszczenie w kierunku południowo-zachodnim (kwartał ulic Gdańska, Kopernika, Żeromskiego, Zamenhofa).



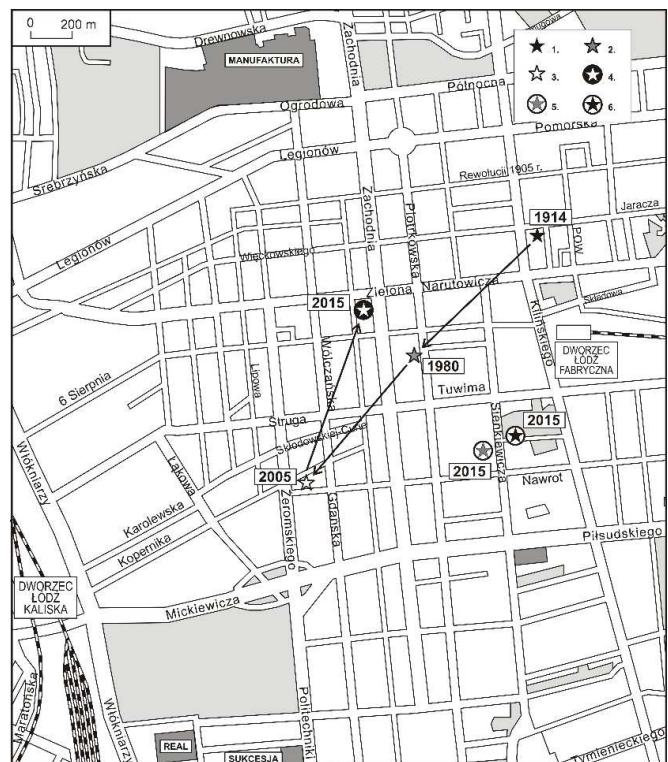
Rys. 6. Liczba pokoi w hotelach łódzkich w latach 1985–2015  
Źródło: opracowanie autora na podstawie raportów GUS oraz danych Łódzkiego Urzędu Marszałkowskiego



Rys. 7. Liczba łóżek w hotelach łódzkich w latach 1985–2015  
Źródło: opracowanie autora na podstawie raportów GUS oraz danych Łódzkiego Urzędu Marszałkowskiego

Najnowsze badania wskazują, że środek ciężkości łódzkiej bazy hotelowej po raz kolejny zmienił swoje położenie, wędrując w kierunku północno-wschodnim. W roku 2015 znajdował się w okolicach skrzyżowania ulic Zielonej i Wólczańskiej. Powodem takiej

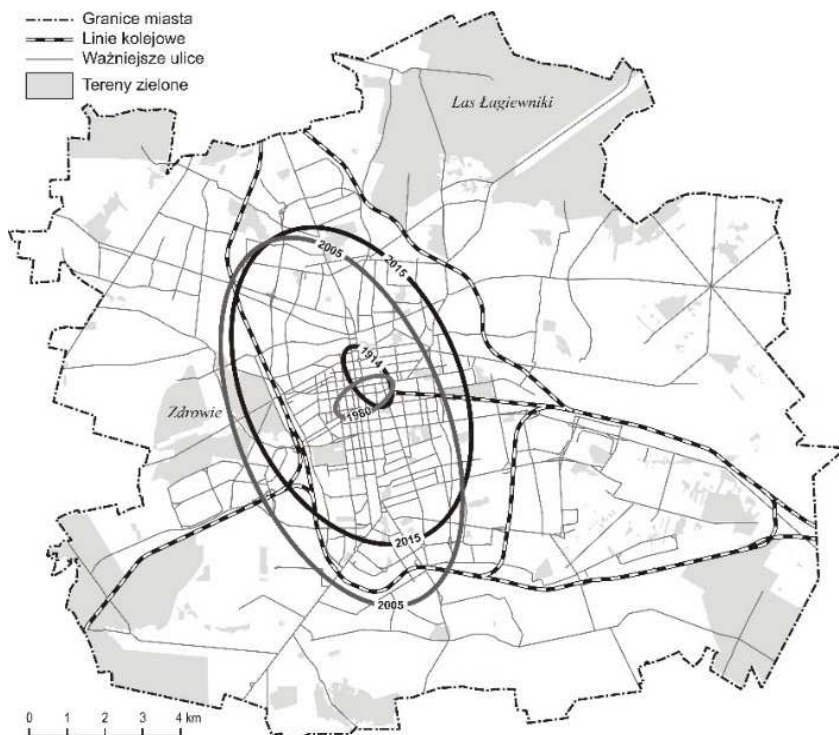
zmiany było kilka inwestycji hotelowych realizowanych w północnej części miasta (m.in. Andel’s, NoBo, Mhotel, Agat) nietworzących wyraźnego skupiska, lecz rozproszonych w całej dzielnicy Bałuty. Takiego usytuowania centroidu w tym czasie nie zdołało zmienić powstanie trzech nowych obiektów wzdłuż trasy W-Z. Jednak ich wielkość (waga) liczona liczbą jednostek mieszkalnych oraz miejsc noclegowych spowodowała, że centroidy „ważone” przesunęły się wyraźnie w kierunku południowo-wschodnim i zlokalizowane są na Piotrkowskiej przy pasażu Schillera (rys. 8).



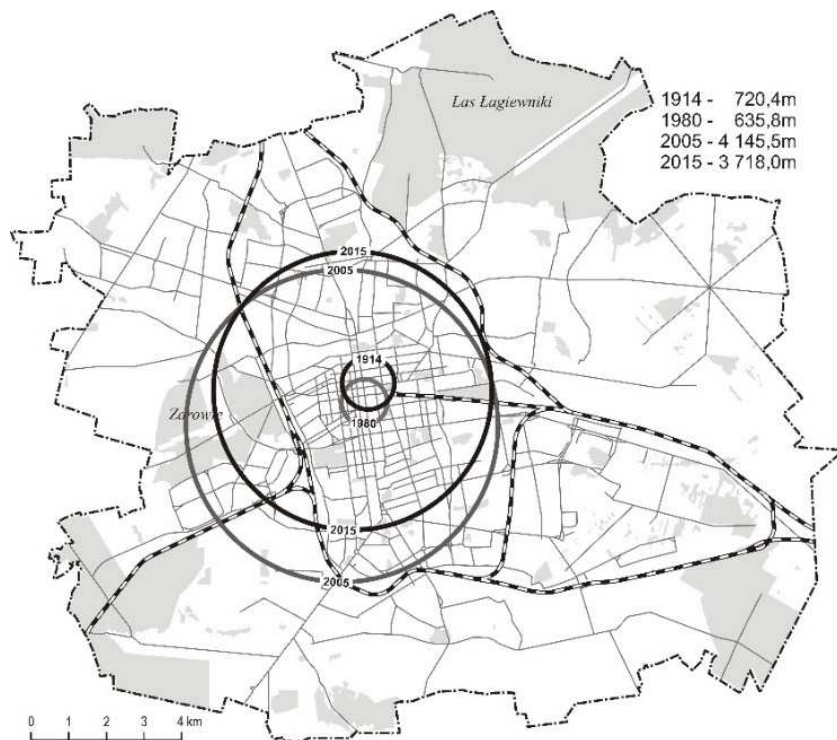
Rys. 8. Zmiany położenia centroidu lokalizacji łódzkich hoteli w różnych okresach rozwoju bazy noclegowej

Objaśnienia: 1 – centroid w 1914 r., 2 – centroid w 1980 r., 3 – centroid w 2005 r., 4 – centroid w 2015 r. (obiekty), 5 – centroid w 2015 r. (pokoje), 6 – centroid w 2015 r. (łóżka)  
Źródło: opracowanie autora

Generalnie we wszystkich wymienionych okresach, z wyjątkiem czasów PRL, baza hotelowa miasta rozwijała się wzdłuż osi północ-południe (rys. 9). W latach 80. XX w. nowe inwestycje hotelowe spowodowały, że oś ta zmieniła przebieg na prostopadły (kierunek wschód-zachód) w stosunku do okresu sprzed I wojny światowej. Był to jedyny przedział czasowy, w którym tak diametralnie zmienił się kierunek ekspansji obiektów hotelowych. Ostatnie 30 lat doprowadziło do powstawania kolejnych hoteli na osi północ-południe (Rzgowska-Piotrkowska-Zachodnia-Zgierska), a także w mniejszym stopniu wschód-zachód (Mickiewicza-Piłsudskiego-Rokicińska).



Rys. 9. Elipsy odchylenia standardowego rozmieszczenia hoteli w Łodzi w wybranych latach  
Źródło: opracowanie autora



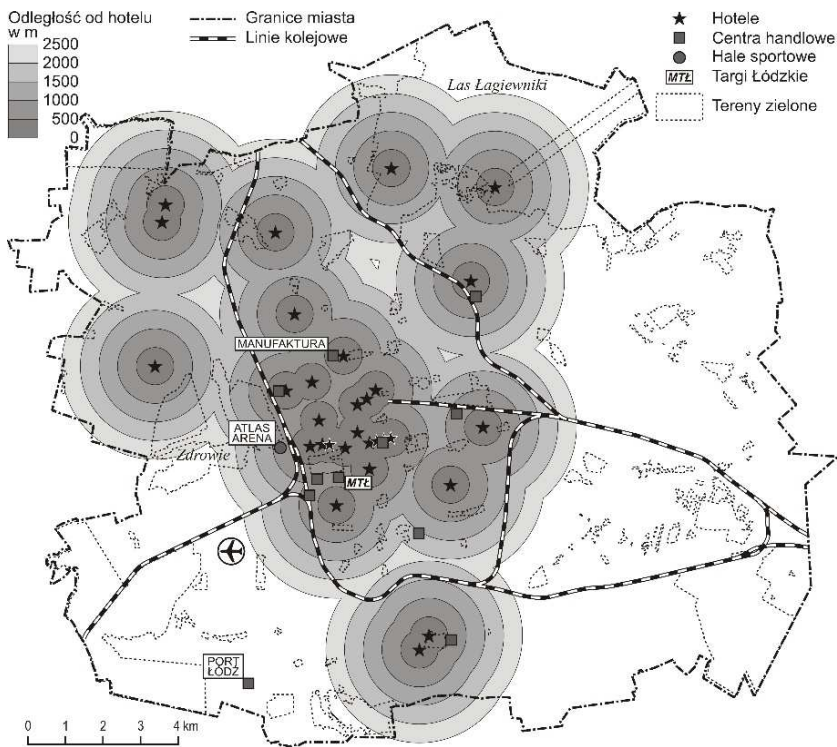
Rys. 10. Odległości standardowe lokalizacji hoteli w Łodzi w wybranych latach  
Źródło: opracowanie autora

Zmieniała się także średnia odległość między obiektami, która z nieco ponad 700 m przed I wojną światową zmalała do 635,8 m w okresie PRL, by wzrosnąć do ponad 4 km na początku XXI w. (rys. 10). Taka sytuacja spowodowana była pojawieniem się kilku obiektów hotelowych w strefie zewnętrznej miasta, poza koleją obwodową. W drugiej dekadzie XXI w. inwestycje hotelowe w centrum miasta (m.in. trasa W-Z) sprawiają, że średnia odległość między obiektami zmalała do 3,7 km, co świadczy o ponownym procesie koncentracji (aglomeracji) hoteli.

Analizując rozmieszczenie hoteli w przestrzeni Łodzi wyraźnie widać ich koncentrację w części środkowej (19 obiektów) oraz północnej (9 obiektów). Wyraźnie niedoinwestowana w tym zakresie jest część południowa, w której zlokalizowane są jedynie dwa obiekty (rys. 11).

W przypadku dystansu między poszczególnymi obiektami można zauważyć, że pomimo dość dużej średniej odległości między hotelami (3718 m) największa odcinek między obiektami położonymi najbliżej nie przekracza 2,5 km (rys. 10 i 11).

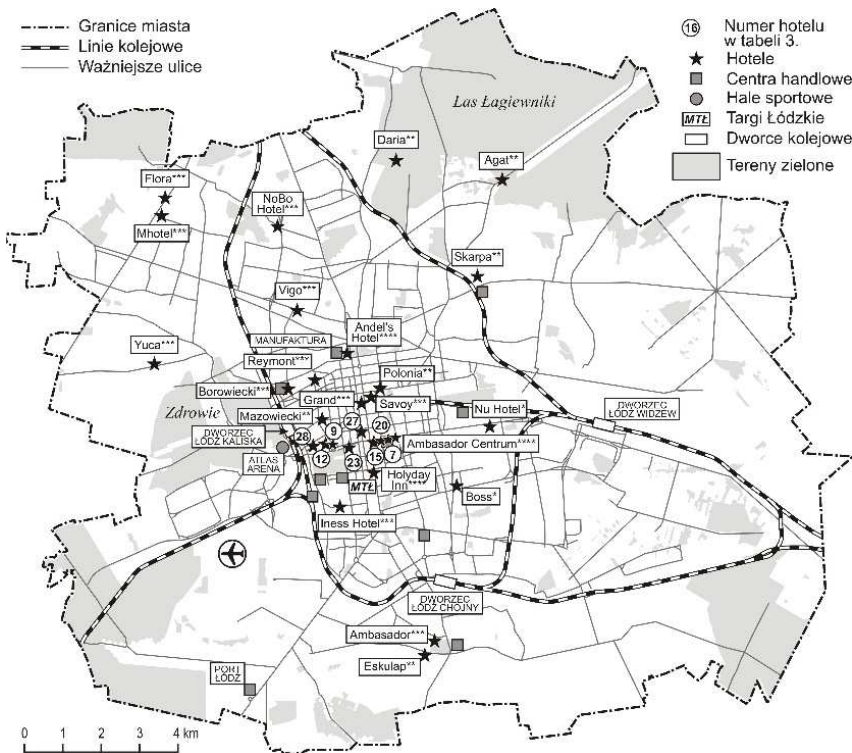
Rozpatrując położenie hoteli względem punktu centralnego, za który przyjęto skrzyżowanie ulic Piotrkowskiej oraz Mickiewicza/Piłsudskiego zauważyć należy, że w strefie 3 km od tego punktu znajduje się największa liczba hoteli (18, tj. 60% wszystkich hoteli) oraz liczba łóżek - 3429 łóżek (78,4% wszystkich łóżek) (rys. 12). Świadczy to także o tym, że w strefie tej zlokalizowane są obiekty największe zarówno pod względem liczby pokoi, jak i miejsc noclegowych (rys. 13). Strefę tę można zasadniczo utożsamiać ze współczesnym centrum administracyjnym, handlowym i kulturalnym miasta (rys. 14).



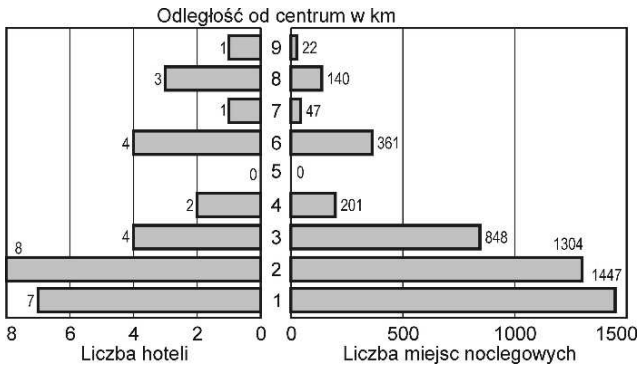
Rys. 11. Odległości między sąsiadującymi hotelami w granicach administracyjnych Łodzi  
Źródło: opracowanie autora

Osobliwy może wydawać się brak hoteli w odległości 5 km od przyjętego środka, ale jeśli uznamy, że jest to strefa pokrywająca się przynajmniej w części z granicami Zielonego Kręgu Tradycji i Kultury, będącego mniej zainwestowaną strefą miasta (parki, doliny niewielkich rzek), wydaje się to być dostatecznym wytłumaczeniem tej sytuacji (rys. 13–15).

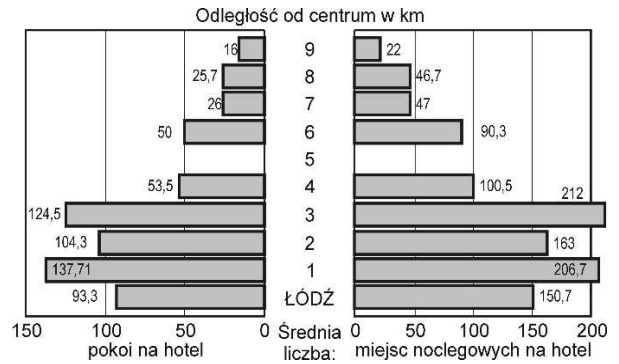
Przedstawione rozważania upoważniają do zaprezentowania swego rodzaju syntezy, jaką jest teoretyczny model lokalizacji hoteli w Łodzi. Model jest hybrydą układu koncentrycznego i radialnego (ew. diagonalnego) (KOWALCZYK, DEREK 2010). Układ koncentryczny tworzą trzy strefy (wewnętrzna, przejściowa i zewnętrzna), układ diagonalny dwie osie: północ-południe oraz wschód-zachód. Strefę wewnętrzną (środek układu koncentrycznego) stanowi współczesne centrum administracyjno-biznesowe miasta, powiększone niebawem o tereny tzw. Nowego Centrum. W tej strefie zlokalizowane są zarówno hotele historyczne, hotele z lat 70. i 80 XX w., a także nowe duże hotele miejskie i biznesowe należące w dużej części do znanych łańcuchów i systemów hotelowych zlokalizowane wzdłuż wyróżnionych osi. W strefie przejściowej obserwuje się obiekty mniejsze, nowsze i bardziej nowoczesne o charakterze budżetowym, ekonomicznym i średniej klasy. Zazwyczaj są to hotele prywatne. Strefę zewnętrzną tworzą obszary poza koleją obwodową i częścią dróg tranzytowych (trasa Górna, aleja Włókniarzy), zlokalizowane między centrum miasta a domykającym się „ringiem” dróg ekspresowych (S8 i S14) i autostrad (A1 i A2). Tu mieszczą się zazwyczaj mniejsze obiekty o częściowo tranzytowym charakterze związanym z dojazdami do wspomnianych dróg szybkiego ruchu.



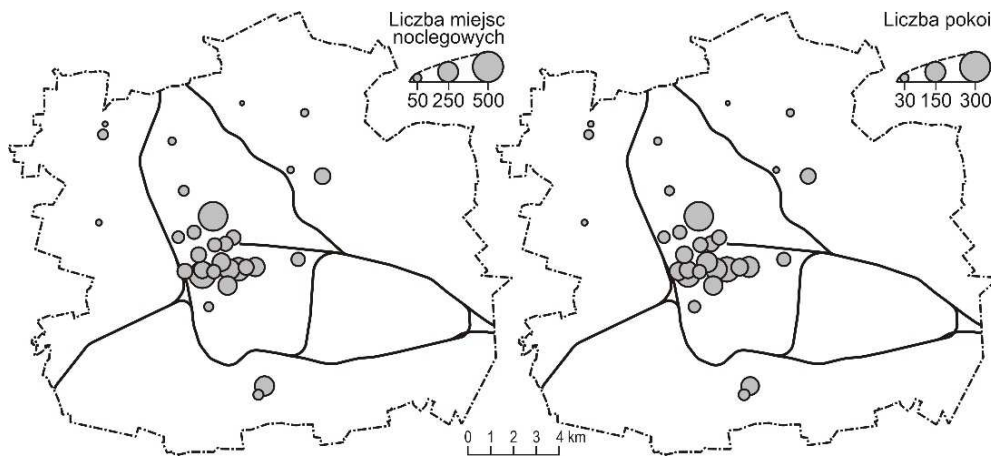
Rys. 12. Rozmieszczenie hoteli w Łodzi według stref odległości od skrzyżowania ulicy Piotrkowskiej i trasy W-Z  
Źródło: opracowanie autora



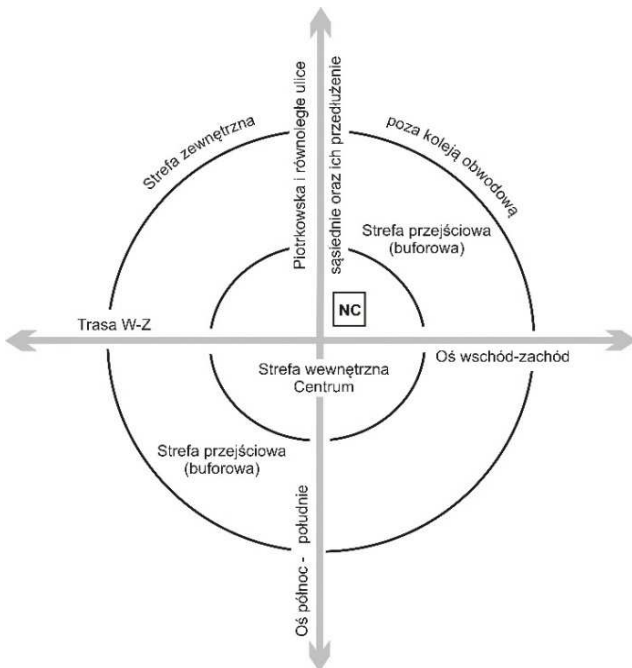
Rys. 13. Liczba obiektów i miejsc noclegowych w hotelach łódzkich według stref odległości od skrzyżowania ulicy Piotrkowskiej i trasy W-Z



Rys. 14. Średnia wielkość hotelu (liczba pokoi i miejsc noclegowych) według stref odległości od skrzyżowania ulicy Piotrkowskiej i trasy W-Z



Rys. 15. Rozmieszczenie hoteli w Łodzi z uwzględnieniem liczby miejsc noclegowych i liczby pokoi  
Źródło: opracowanie autora



Rys. 16. Koncentryczno-diagonalny model lokalizacji hoteli w Łodzi  
Objaśnienia: NC - nowe centrum miasta  
Źródło: opracowanie autora

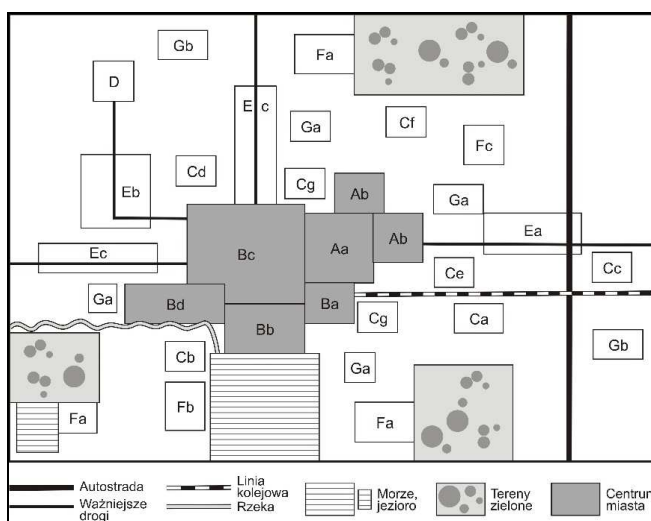
Część radialną (diagonalną) stanowią dwie osie, główna, dłuższa (północ-południe) - ulica Piotrkowska i jej najbliższe równoległe aleje Kościuszki/ulice Zachodnia oraz Kilińskiego, a także ich przedłużenie: ulice Zgierska i Rzgowska, i prostopadła do niej oś wschód-zachód, którą tworzy wymieniana wielokrotnie trasa W-Z (rys. 16). Inne ważne miejskie drogi dojazdowe/wyjazdowe w mniejszym stopniu przyciągają inwestorów branży hotelarskiej.

### 3. LOKALIZACJA HOTELI ŁÓDZKICH W ŚWIETLE MODELU A. KOWALCZYKA

Zaproponowany przez A. KOWALCZYKA (2001a) teoretyczny model lokalizacji hoteli na terenach miejskich (rys. 17, tab. 3), będący swoistą syntezą wcześniejszych opracowań innych badaczy, zakłada istnienie dwóch stref (wewnętrznej i zewnętrznej), w których wyróżniono kilkanaście typów szczegółowych odwołujących



się do lokalizacji względem wybranych elementów środowiska przyrodniczego (elementy hydrograficzne, tereny zielone) oraz obiektów zainwestowania (centra historyczne i administracyjne, sieć transportowa, obiekty usługowe). Autor w strefie zewnętrznej wyróżnia dwie główne grupy obejmujące sześć typów lokalizacji, a w strefie wewnętrznej pięć kolejnych grup zawierających jeszcze 14 typów szczegółowych. Ze względu na specyficzny charakter przestrzeni miejskiej Łodzi w artykule zdecydowano uzupełnić model i dodatkowo przyjąć trzy nowe typy (Cf - w pobliżu klinik, szpitali, Cg - w pobliżu obiektów kultury, Gb - na lub w pobliżu terenów przemysłowych) (rys. 17, tab. 2).



Rys. 17. Model lokalizacji hoteli na terenach miejskich według A. KOWALCZYKA (2001a), zmieniony

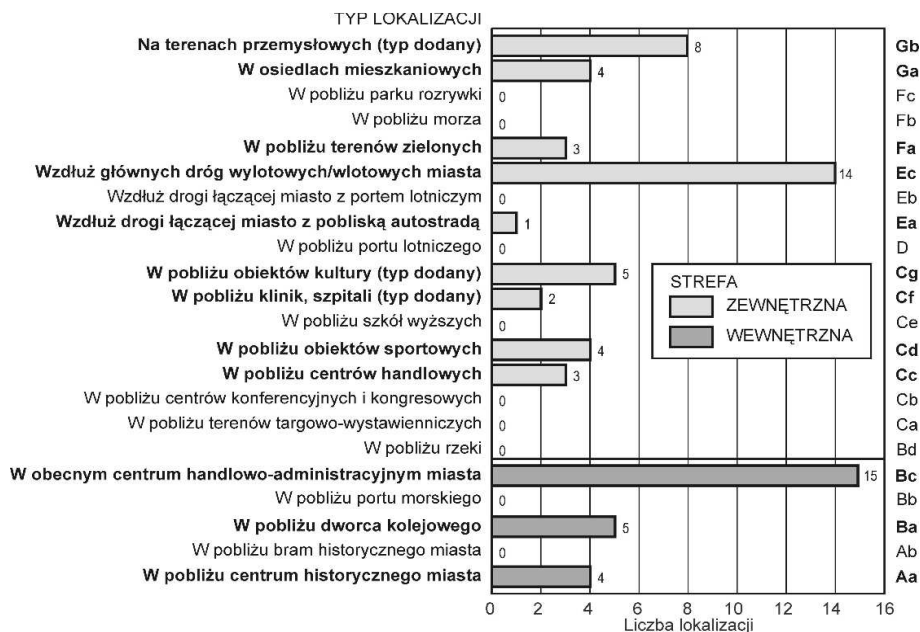
Analizując szczegółowe typy lokalizacji według A. KOWALCZYKA (2001a) przyjęto zasadę, że każdy z hoteli może mieć więcej niż jeden typ lokalizacji (tab. 3). W przypadku hoteli łódzkich nie było ich więcej niż pięć.

W artykule przyjęto, że strefę wewnętrzną miasta stanowią tereny położone w granicach tzw. kolei obwodowej, która w XIX i na początku XX w. wyznaczała obszar zurbanizowany i zindustrializowany. Strefa zewnętrzna to tereny położone między koleją obwodową a granicami administracyjnymi. Przyjęcie współcześnie takiego podziału uzasadnia dodatkowo wzrost znaczenia kolei obwodowej wykorzystywanej od dwóch lat przez Łódzką Kolej Aglomeracyjną.

W strefie wewnętrznej miasta położonych jest 21 hoteli, co stanowi 70% wszystkich obiektów, 89,2% pokoi hotelowych (2428) i 88% łóżek (3847). Strefa zewnętrzna to 9 obiektów (30%), 293 pokoje hotelowe (10,8%) i 523 łóżka (12,0%).

Wśród lokalizacji hoteli łódzkich z przyczyn oczywistych nie występują takie, jak Bb (w pobliżu portu morskiego), Fb (w pobliżu morza), czy Bd (w pobliżu rzeki) (tab. 3, rys. 18).

Pomimo istnienia odpowiednich warunków nie odnotowano także w mieście hoteli zlokalizowanych przy porcie lotniczym (D) czy przy drodze dojazdowej do niego (Eb). Łódzki lunapark (Fc) (obecnie w likwidacji) zlokalizowany w parku na Zdrowiu także nie był powodem lokalizacji żadnego z hoteli. Łódzkie hotele nie są związane również z obiektami targowo-wystawienniczymi (Ca), centrami konferencyjnymi i kongresowymi (Cb) ani szkołami wyższymi (Ce). Są to dla miasta przyszłościowe nowe typy lokalizacji (rys. 18).



Rys. 18. Liczba typów lokalizacji (wg A. KOWALCZYKA 2001a) hoteli w Łodzi  
Oznaczenia typów lokalizacji jak w tab. 2

Tab. 2. Typy lokalizacji hoteli na terenach miejskich według A. KOWALCZYKA (2001a) – uzupełnione

Część miasta	Główne kryterium lokalizacji	Symbol	Typ lokalizacji
I. Wewnętrzna	A. Historyczne centrum	Aa	W pobliżu centrum historycznego miasta
		Ab	W pobliżu bram historycznego miasta
	B. Obecne centrum	Ba	W pobliżu dworca kolejowego
		Bb	W pobliżu portu morskiego
		Bc	W obecnym centrum handlowo-administracyjnym miasta
		Bd	W pobliżu rzeki
II. Zewnętrzna	C. Usługi	Ca	W pobliżu terenów targowo-wystawienniczych
		Cb	W pobliżu centrów konferencyjnych i kongresowych
		Cc	W pobliżu centrów handlowych
		Cd	W pobliżu obiektów sportowych
		Ce	W pobliżu szkół wyższych
		Cf	W pobliżu klinik, szpitali (typ dodany)
		Cg	W pobliżu obiektów kultury (typ dodany)
	D. Lotnisko	D	W pobliżu portu lotniczego
	E. Drogi	Ea	Wzdłuż drogi łączącej miasto z pobliską autostradą
		Eb	Wzdłuż drogi łączącej miasto z portem lotniczym
		Ec	Wzdłuż głównych dróg wylotowych/włotowych miasta
	F. Wypoczynek	Fa	W pobliżu terenów zielonych
		Fb	W pobliżu morza
		Fc	W pobliżu parku rozrywki
	G. Inne	Ga	W osiedlach mieszkaniowych
		Gb	Na terenach przemysłowych (typ dodany)

Tab. 3. Hotele w Łodzi – stan na 31.12.2015 r.

Lp.	Nazwa/kategoria hotelu	Adres	Liczba		Typ lokalizacji wg A. KOWALCZYKA (2001a)
			jednostek mieszkalnych	miejsc noclegowych	
1	Agat**	Strykowska	28	48	Ea; Ec; Fa
2	Ambasador ***	Kosynierów Gdyńskich 8	117	222	Cf; Ec; Fa
3	Ambasador Centrum****	Piłsudskiego 29	143	216	Bc; Ec
4	Andel's Hotel****	Ogrodowa 17	278	459	Aa; Bc; Ec; Cc; Cg
5	Borowiecki ***	Kasprzaka 7/9	56	93	Ec; Cc; Gb
6	Boss *	Tatrzańska 11	91	170	Ec; Ga; Gb
7	Campanile **	Piłsudskiego 27	104	152	Bc; Ec
8	Daria **	Studencka 2/4	10	16	Fa
9	Double Tree by Hilton ****	Łąkowa 29	193	384	Ba; Bc; Cd; Cg; Ec
10	Eskulap **	Paradna 46	50	74	Cf; Ec
11	Flora ***	Szczecińska 111	16	22	Ga; Gb
12	Focus ***	Łąkowa 23/25	111	177	Ba; Bc; Cd; Cg
13	Grand ***	Piotrkowska 72	81	124	Aa; Bc; Cg
14	Holiday Inn ****	Piotrkowska 229/231	127	207	Bc
15	Ibis **	Piłsudskiego 11	208	248	Bc; Ec
16	Iness Hotel ***	Wróblewskiego 19/23	55	64	Ec; Gb
17	Mazowiecki **	28 Pułku Strzelców Kaniowskich	105	147	Bc; Gb
18	MHotel ***	Św. Teresy 111	39	76	Gb
19	NoBo Hotel ***	Liściasta 86	26	47	Ga
20	Novotel ****	Piłsudskiego 11a	161	304	Bc; Ec
21	Nu Hotel *	Piłsudskiego 141	72	127	Gb
22	Polonia Palast **	Narutowicza 38	83	130	Aa; Ba; Bc; Cg
23	Qubus ***	Mickiewicza 7	78	125	Bc; Cd; Ec
24	Reymont ***	Legionów 81	73	126	Bc; Gb
25	Savoy **	Traugutta 6	91	128	Aa; Ba; Bc;
26	Skarpa **	Beskidzka 2	15	33	Cc; Ec; Gb
27	Światowit ***	Kościuszki 68	142	195	Bc
28	Tobaco ***	Kopernika 62	115	150	Ba; Cd
29	Vigo ***	Limanowskiego 126	35	74	Ga
30	Yuca ***	Złotno 83a	18	32	Ga
Razem			2 721	4 370	

Źródło: opracowanie autora z wykorzystaniem materiałów ewidencyjnych [www.turystyka.gov.pl](http://www.turystyka.gov.pl).

Wśród najczęściej pojawiających się typów lokalizacji hoteli łódzkich zauważyć można te, które związane są ze współczesną funkcją administracyjną (Bc) oraz z dogodnym położeniem komunikacyjnym wzdłuż głównych dróg w mieście (Ec). Takie lokalizacje charakteryzuje połowę łódzkich hoteli (por. rys. 17).

Dużą grupę stanowią także hotele zlokalizowane na terenach przemysłowych lub w ich pobliżu (Gb). Prawdopodobnie w porównaniu z innymi dużymi miastami jest to wyjątkowa cecha Łodzi (8 obiektów – 27%), bowiem funkcjonujące tereny przemysłowe w mieście zlokalizowane są zarówno w strefie zewnętrznej, jak i wewnętrznej, a nierzadko w samym centrum miasta.

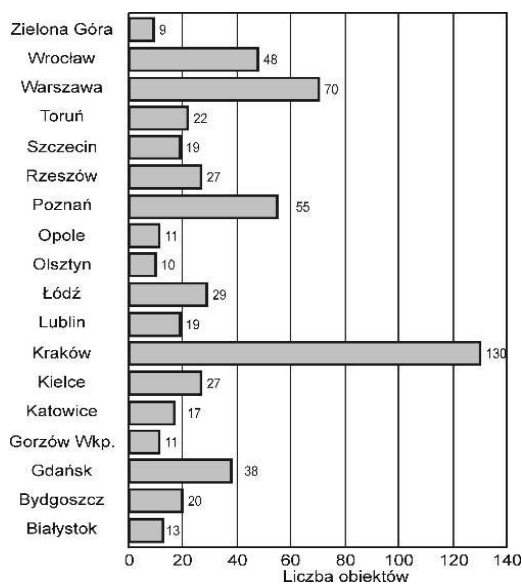
Wśród innych lokalizacji zaznaczają się: obiekty w pobliżu dworca kolejowego (Ba – 4 hotele), w sąsiedztwie obiektów kultury (Cg – 5 hoteli) oraz w osiedlach mieszkaniowych (Ga – 4 hotele) czy w centrum historycznym miasta, za które uznano okolice placu Wolności i Manufakturę oraz ulicę Piotrkowską (Aa – 4 hotele). Do tej grupy zaliczono wszystkie hotele historyczne (Grand, Savoy, Polonia Pałast oraz współczesny Andel's zlokalizowany w budynku historycznym).

#### 4. HOTELE ŁÓDZKIE NA TLE DUŻYCH MIAST POLSKICH

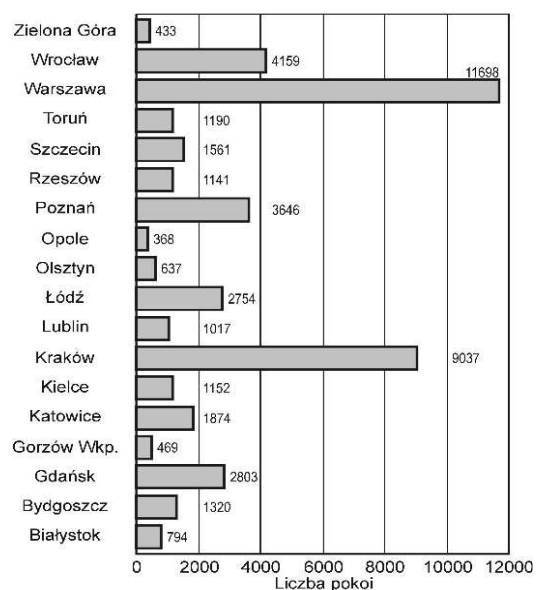
Wśród miast pełniących funkcję wojewódzkie zdecydowanym liderem jeśli chodzi o liczbę hoteli, jest Kraków (130 obiektów). Nie jest to zaskakujące biorąc pod uwagę atrakcyjność turystyczną miasta, liczbę organizowanych wydarzeń kulturalnych, spotkań czy

konferencji. Na drugim miejscu znalazła się stolica, która może poszczycić jedynie 70 obiektami, co w stosunku do Krakowa jest wartością prawie dwukrotnie mniejszą.

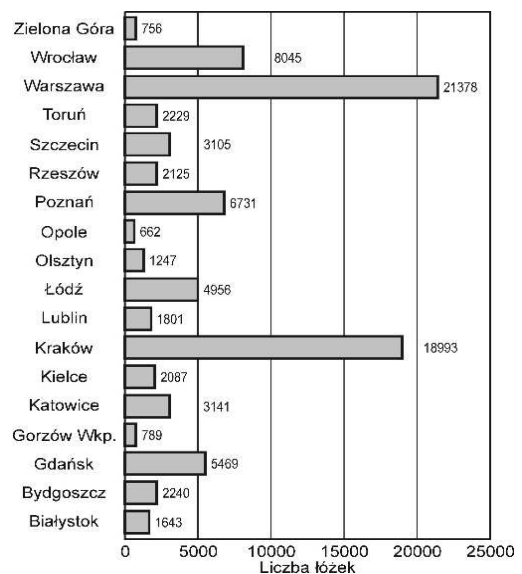
Odwrotnie przedstawia się jednak sytuacja w przypadku liczby miejsc hotelowych. Tu zdecydowanie dominuje stolica (21 tys. miejsc w hotelach), co wynika z wielkości obiektów zlokalizowanych w mieście stołecznym. Kraków ze względu na bardziej kameralne obiekty dysponuje potencjałem wielkości około 19 tys. hotelowych miejsc noclegowych. Na kolejnych miejscach znalazły się Wrocław (48/8045), Poznań (55/5731) i Gdańsk (38/5469), w których liczba hoteli wynosi powyżej 35, a liczba miejsc noclegowych w tego rodzaju bazie przekroczyła 5000.



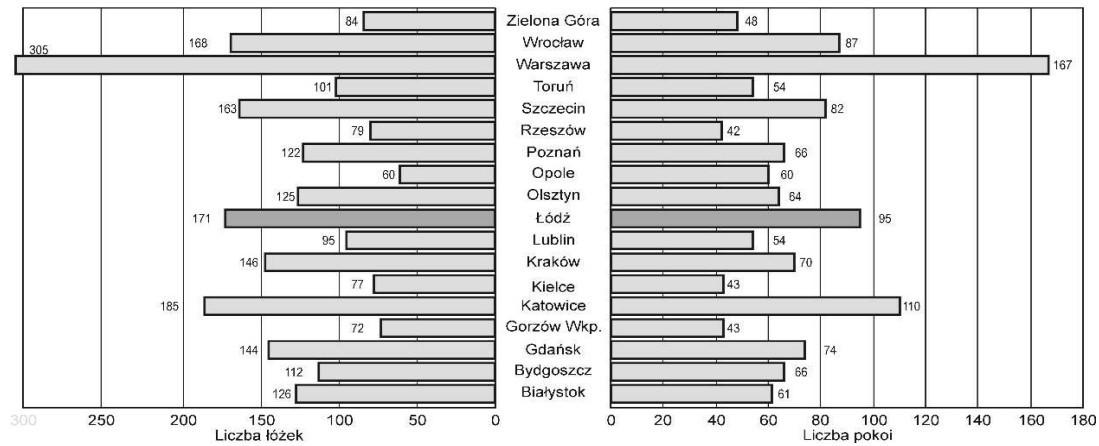
Rys. 19. Liczba hoteli w wybranych miastach Polski w 2014 r.



Rys. 20. Liczba pokoi hotelowych w wybranych miastach Polski w 2014 r.



Rys. 21. Liczba łóżek w hotelach w wybranych miastach Polski w 2014 r.



Rys. 22. Średnia wielkość hotelu w wybranych miastach Polski w 2014 r.

Źródło: rys. 19-22 opracowanie autora na podstawie raportów GUS

Łódź posiadająca w 2014 r. 29 hoteli zajmowała szóste miejsce wśród miast pełniących funkcje wojewódzkie. Wielkość ta plasowała miasto w grupie takich ośrodków, jak Rzeszów czy Kielce (rys. 19). Jednak pod względem liczby miejsc noclegowych hotelarstwu łódzkiemu bliżej jest do wspomnianej wcześniej czołówki (Gdańsk, Poznań), bowiem w 2014 Łódź dysponowała prawie 5 tys. łóżek hotelowych (rys. 20 i 21).

Pośrednio świadczy to o strukturze wielkościowej łódzkiej bazy hotelowej, która – biorąc pod uwagę liczbę obiektów i liczbę łóżek – wskazuje na wartości powyżej średniej w tym zestawieniu. Zarówno pod względem liczby łóżek (171), jak i pokoi (95) w rankingu średniej wielkości hotelu Łódź zajmuje trzecie miejsce, po Warszawie (305/167) i Katowicach (185/110) (rys. 22).

## 5. PODSUMOWANIE

Z przedstawionych wcześniej analiz wynika, że Łódź jest miastem, które w ostatnich latach charakteryzuje dynamiczny rozwój bazy hotelowej. Proces ten nigdy po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. nie był tak zaawansowany i widoczny w przestrzeni miasta. Wszystko wskazuje, że jeszcze przez kilka kolejnych lat przebiegał będzie równie prędko. Na podstawie przytoczonych w artykule analiz i faktów można stwierdzić, że:

– Łódź jest miastem o średnim stopniu rozwoju bazy hotelowej pod względem liczby hoteli, pokoi i łóżek oraz w czołówce pod względem średniej wielkości obiektów (średnia liczba pokoi i łóżek), co potwierdza porównanie z innymi dużymi miastami w Polsce.

– Historycznie hotele łódzkie w wyróżnionych okresach rozwijały się nierównomiernie zarówno pod względem liczby, jak i kierunków ekspansji, o czym m.in. świadczy przemieszczanie się centroidu lokalizacji.

– Do wybuchu I wojny światowej hotele łódzkie koncentrowały się w południowej części Nowego Miasta, a oś rozwoju miała kierunek północ-południe.

– W okresie PRL wyraźnie zmniejszył się obszar, na którym występowały hotele, a oś rozwoju tego typu bazy przebiegała w kierunku wschód-zachód.

– Współczesne hotele łódzkie zlokalizowane są w dwóch strefach – wewnętrznej, obejmującej współczesne centrum administracyjno-handlowe miasta (skrzyżowanie Piotrkowska trasa W-Z), oraz zewnętrznej, położonej okólnie w stosunku do centrum (poza koleją obwodową, głównie w północnej jej części).

– Można zaobserwować dwie osie rozwoju, z których jedną stanowi ulica Piotrkowska (ew. sąsiednie ulice równoległe Kościuszki/Zachodnia i Kilińskiego oraz ich przedłużenia: Zgierska, Rzgowska), a drugą (krótszą) zmodernizowana trasa W-Z.

– Według różnych koncepcji modelowo-teoretycznych taki typ lokalizacji można nazwać koncentryczno-diagonalnym.

– Maleje średnia odległość między hotelami, co potwierdza ponowną aglomerację obiektów, tym razem we współczesnym centrum administracyjno-handlowym miasta.

– Specyfice lokalizacji łódzkich hoteli świadczyć może fakt, że modelowy układ lokalizacji hoteli w mieście A. Kowalczyka został uzupełniony o trzy nowe typy (Cf, Cg, Gb), z których najbardziej charakterystyczny dla Łodzi jest typ Gb, wskazujący na lokalizację obiektów w pobliżu lub na terenach przemysłowych (obserwowanych w całej przestrzeni Łodzi).

– W kontekście nowych lokalizacji hoteli w najbliższej przyszłości może pojawić się w mieście nowy biegun wzrostu, czyli tzw. Nowe Centrum Łodzi obejmujące tereny zlokalizowane wokół budowanego dworca Łódź Fabryczna.

## BIBLIOGRAFIA

- ADAMIAK M., 2008, *Obiekty hotelarskie w Łodzi w XIX I na początku XX wieku (1824-1918)*, „Turystyka i Hotelarstwo”, 13, s. 65-84.
- ARBEL A., PIZAM A., 1977, *Some Determinants of Urban Hotel Location: The Tourists Inclinations*, „Journal of Travel Research”, 15(3), s. 18-22.
- ASHWORTH G., 1989, *Urban tourism: An imbalance in attention*, [w:] C. Cooper (ed.), *Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management*, vol. 1. Belhaven, London, s. 33-54.
- BARSKY J., NASH L., 2010, *What is more important than location in selecting a hotel?*, <http://www.hospitalitynet.org/news/4045264.html>.
- BIERNACKA M., 1999, *Tendencje lokalizacji i procesy przemian funkcji obiektów hotelowych w przestrzeni miejskiej Łodzi w XX w.*, mps pracy magisterskiej w Katedrze Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Łódź.
- BŁĄDEK Z., TULIBACKI T., 2003, *Dzieje krajowego hotelarstwa. Od zajazdu do współczesności*, Wyd. Albus, Poznań.
- EGAN D., NIELD K., 2000, *Towards a Theory of Intraurban Hotel Location*, „Urban Studies”, 37, s. 611-621.
- GRUSZKA I., ILNICKI D., JAKUBOWICZ E., 2014, *Wybrane aspekty lokalizacji hoteli*, „Studia Miejskie”, 16, s. 101-114.
- KOWALCZYK A., 2001b, *Geografia hotelarstwa*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 429.
- KOWALCZYK A., 2001a, *Definicja i przedmiot badań geografii hotelarstwa*, „Turyzm”, 11/2, s. 5-22.
- KOWALCZYK A., 2004, *Hotele jako element przestrzeni miejskiej*, „Turystyka i Hotelarstwo”, 5, s. 9-25.
- KOWALCZYK A., DEREK M., 2010, *Zagospodarowanie turystyczne*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa, 423 s.
- MATCZAK A. (red.) 2004, *Lokalizacja hoteli w krajowych metropoliach Europy Środkowo-Wschodniej*, ser. „Śladami Nauki”, 33, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 129 s.
- MILEWSKA M., WŁODARCZYK B., 2004, *Historia hotelarstwa w Łodzi*, „Turystyka i Hotelarstwo”, 5, s. 55-94.
- MILEWSKA M., 2001, *Przemiany strukturalne i własnościowe hoteli w regionie łódzkim w latach 1985-2001*, „Turyzm”, 11/2, s. 61-80.
- NALEJ M., 2014, *Rozmieszczenie obiektów noclegowych w Łodzi w 2013 roku w świetle miar centrograficznych*, „Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 16, s. 133-148.
- OPPERMANN M., DIN K., AMRI S., 1996, *Urban Hotels Location and Evolution in a Developing Country. The Case of Kuala Lumpur Malaysia*, „Tourism Recreation Research”, 21(1), s. 55-63.
- Turystyka w 2014 r.*, „Informacje i Opracowania Statystyczne”, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Warszawa 2014.
- URTASUN A., GUTIERREZ I., 2006, *Hotel Location in Tourism Cities: Madrid 1936-1998*, „Annals of Tourism Research”, 33 (2), s. 382-402.
- Ustawa o usługach turystycznych 1997*, Dz. U. z 2014 poz. 196, 822, z 2015 r., poz. 390.
- WŁODARCZYK B., 2012, *Zagospodarowanie turystyczne, plansza LXVII*, [w:] *Atlas miasta Łodzi, Suplement, 2*, S. Liszewski (red.), Urząd Miasta Łodzi, Łódzki Ośrodek Geodezji, Łódź.
- Województwo łódzkie - podregiony, powiaty, gminy*, Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź (2007-2015).
- YANG Y., WONG, K., WANG T., 2012, *How do hotels choose their location? Evidence from hotels in Beijing*, „International Journal of Hospitality Management”, 31, s. 675-685.

Artykuł wpłynął do redakcji:  
30 listopada 2015 r.