



Agata Gusta

Uniwersytet Łódzki
Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
a.gusta@sinre.pl

ROZWÓJ ŁÓDZKIEGO RYNKU HOTELOWEGO NA TLE INNYCH DUŻYCH MIAST POLSKI

Streszczenie: Artykuł przedstawia aktualny poziom rozwoju łódzkiego rynku nieruchomości hotelowych na tle innych miast wojewódzkich. Wskazano obszary potencjału turystycznego Łodzi, a następnie przeprowadzono analizę w zakresie liczby obiektów i miejsc noclegowych, stopnia ich wykorzystania oraz rozmieszczenia przestrzennego. W dalszej kolejności podjęto próbę oceny bliższych i dalszych perspektyw rozwoju rynku, a także wskazano na potencjalne zagrożenia.

Słowa kluczowe: Łódź, hotele, miejsca noclegowe, nieruchomości hotelowe.

JEL Classification: R12, R33, Z32.

Wprowadzenie

Rozwój rynku hotelowego jest ściśle skorelowany z natężeniem szeroko rozumianego ruchu turystycznego. Największy potencjał turystyczny charakteryzuje miejsca o wysokich walorach krajoznawczych – przyrodniczych lub kulturowych. Wielkość ruchu turystycznego jest jednak uzależniona także od sytuacji gospodarczej, społecznej i demograficznej regionu, działalności władz lokalnych na rzecz rozwoju turystyki i promocji, a także dostępności bazy gastronomicznej i noclegowej [Błaszczyk i Witkowski, 2006, s. 37]. Bez dostatecznej ilościowej i standardowo bazy noclegowej, w tym hoteli, ruch turystyczny nie będzie się rozwijał.

Przedsiębiorstwa hotelowe poszukują jako lokalizacji obiektów hotelowych miejsc o wysokim potencjale inwestycyjnym. Potencjał inwestycyjny Polski

jako lokalizacji obiektów hotelowych zdecydowanie wzrósł na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, zwłaszcza po wejściu do Unii Europejskiej. Do najważniejszych czynników wzrostu atrakcyjności Polski jako lokalizacji nieruchomości hotelowych należy zaliczać:

- wzrost zaufania inwestorów do gospodarki,
- położenie geograficzne, wielkość kraju, liczbę mieszkańców, liczbę dużych ośrodków miejskich, potencjał ekonomiczny,
- bardzo niski wskaźnik liczby miejsc noclegowych w hotelach i obiektach podobnych na tle krajów Unii Europejskiej,
- otwarcie granic i związany z tym wzrost liczby zagranicznych turystów,
- wzrost zamożności społeczeństwa i związany z tym rozwój turystyki krajowej, przede wszystkim: wypoczynkowej, krajoznawczej i zdrowotnej,
- rozwijającą się sieć połączeń lotniczych, krajowych i międzynarodowych,
- warunki funkcjonowania przedsiębiorstw, w tym tanią siłą roboczą, przyciągającą kapitał zagraniczny [Witkowski, 2007, s. 25].

Liczba miejsc noclegowych w hotelach wzrosła w Polsce prawie dwukrotnie od 2004 do 2015 r., z poziomu niecałych 123 tys. do ok. 235,5 tys. Zwiększył się także udział dostępnych miejsc noclegowych w hotelach w całkowitej bazie noclegowej kraju. W Łodzi w tym okresie nastąpił jeszcze większy wzrost dostępnych miejsc noclegowych w hotelach, z poziomu 2093 w 2004 r. do poziomu 4906 w 2015 r.

Potencjał turystyczny Łodzi opiera się na następujących filarach:

- jest jednym z większych ośrodków miejskich w Polsce, zlokalizowanym w centrum, zarówno kraju, jak i kontynentu europejskiego, na skrzyżowaniu najważniejszych szlaków komunikacyjnych Polski oraz kluczowych europejskich korytarzy transportowych,
- stanowi duży ośrodek akademicki z potencjałem edukacyjnym, naukowym i badawczym,
- jest prężnym ośrodkiem kulturalnym, który charakteryzuje się historyczną wielokulturowością, tradycjami filmowymi i dziedzictwem artystycznym, w mieście organizowane są liczne wydarzenia kulturalne o międzynarodowej renomie,
- słynie z unikatowej w skali światowej architektury przemysłowej, w tym zwłaszcza XIX-wiecznych zespołów pofabrycznych, a także z ciekawej architektury secesyjnej [Rogała-Lewicki, 2010, s. 5].

Dwa pierwsze czynniki sprzyjają rozwojowi turystyki biznesowej, kolejne zaś turystyce wypoczynkowej. Taka dywersyfikacja potencjału turystycznego miasta wydaje się atrakcyjna z punktu widzenia inwestorów na rynku hotelo-

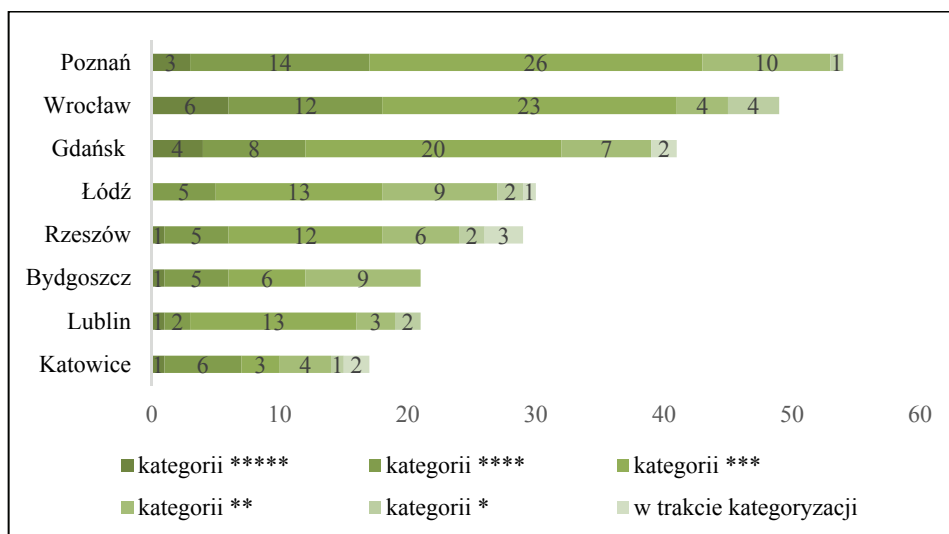
wym, gdyż w perspektywie daje szansę na wykorzystanie miejsc noclegowych zarówno w tygodniu (turystyka biznesowa), jak również w weekendy (turystyka wypoczynkowa).

Celami niniejszej pracy są przedstawienie aktualnego stanu łódzkiej bazy hotelowej, zarówno pod kątem ilościowym, jak i przestrzennym, analiza stopnia wykorzystania miejsc noclegowych w łódzkich hotelach na tle porównywalnych miast, a także próba oceny perspektyw rozwoju łódzkiego rynku hotelowego w najbliższych latach. Badanie oparto przede wszystkim na danych statystycznych.

1. Łódzka baza hotelowa

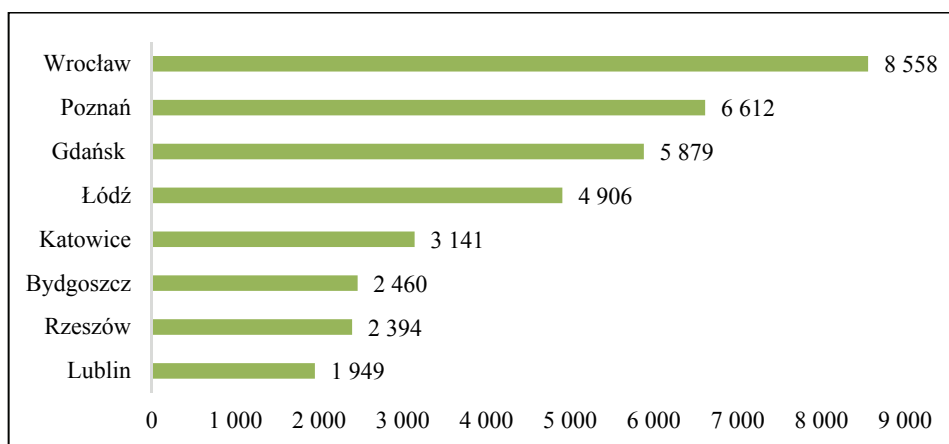
Znaczna większość miejsc noclegowych w łódzkich hotelach zlokalizowana jest w obiektach wybudowanych na przestrzeni ostatnich 10 lat. Pierwsze nowoczesne hotele powstały w Łodzi w latach 90. ubiegłego wieku. Były to m.in. Hotel Ambasador przy ul. Kosynierów Gdyńskich, pierwszy łódzki hotel z własnym basenem, a także Hotel Flora przy ul. Szczecińskiej. W 2000 r. został otwarty dwugwiazdkowy hotel Ibis, należący do francuskiego systemu hotelowego „Accor”, a w 2003 r. prywatny, trzygwiazdkowy hotel Yuca [Milewska i Włodarczyk, 2005, s. 60]. Na koniec 2015 r. funkcjonowało w mieście 30 hoteli, większość z nich to obiekty trzygwiazdkowe (13), co jest zgodne z trendem panującym na rynku – zarówno w innych miastach wojewódzkich, jak i w skali kraju dominują hotele tej kategorii. Ponadto Łódź posiada 9 hoteli dwugwiazdkowych, 5 hoteli czterogwiazdkowych, 2 jednogwiazdkowe i 1 obiekt nieskategoryzowany. Poniżej przedstawiono, jak wygląda łódzka baza hotelowa na tle porównywanych miast wojewódzkich.

Liczba miejsc noclegowych w łódzkich hotelach kształtuje się na poziomie 4906, znacznie przewyższając liczbę miejsc dostępnych w Katowicach, Bydgoszczy, Rzeszowie i Lublinie. Z drugiej strony jest o ok. 17% mniejsza niż w Gdańsku, ok. 26% mniejsza niż w Poznaniu i ok. 43% mniejsza niż we Wrocławiu.



Rys. 1. Liczba hoteli w Łodzi na tle miast wojewódzkich według kategorii w 2015 r.

Źródło: Na podstawie [www 1].

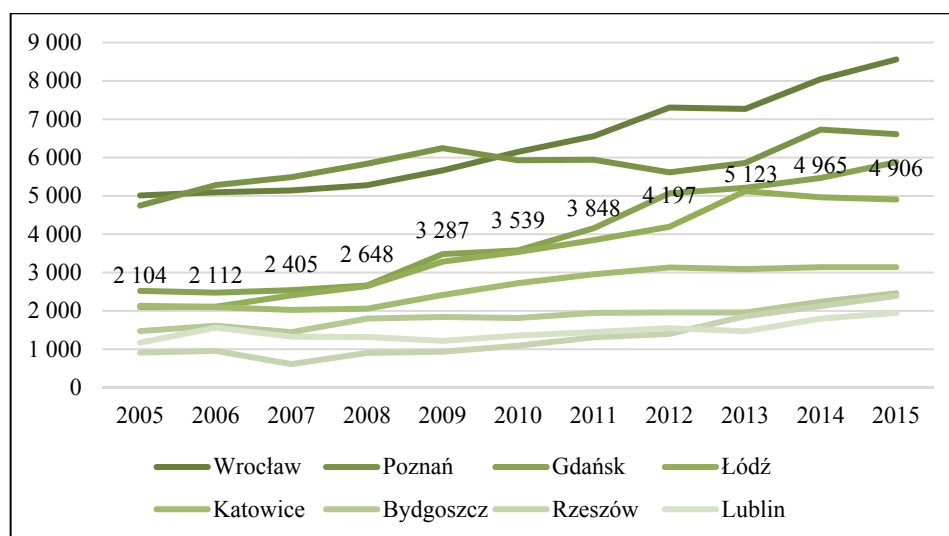


Rys. 2. Liczba miejsc noclegowych w łódzkich hotelach na tle miast wojewódzkich w 2015 r.

Źródło: Na podstawie: [www 1].

Z obu powyższych rysunków wynika, że rynek hotelowy w Łodzi jest słabiej rozwinięty niż w Poznaniu, Wrocławiu i Gdańsku, mimo iż, zarówno pod względem powierzchni, jak i liczby ludności, Łódź jest od wszystkich tych miast większa. Z drugiej jednak strony Łódź wyraźnie odbiega od wyprzedzających ją miast pod kątem wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto,

które w 2015 r. kształtowało się na poziomie 97,5% średniej krajowej, podczas gdy w Gdańsku, Poznaniu i Wrocławiu było znacznie powyżej poziomu średniego w skali kraju. Podobnie wygląda to w przypadku stopy bezrobocia, która w Łodzi w 2015 r. wynosiła 9,5%, a w tych trzech miastach osiągnęła poziom poniżej 5%. Z powyższego wynika, że do pewnego stopnia rozwój rynku hotelowego powiązany jest z wielkością miasta, jednakże równie ważna, o ile nie ważniejsza, jest sytuacja ekonomiczna regionu. Poniżej przedstawiono, jak kształtował się przyrost liczby miejsc noclegowych w Łodzi na tle innych miast w latach 2005-2015.



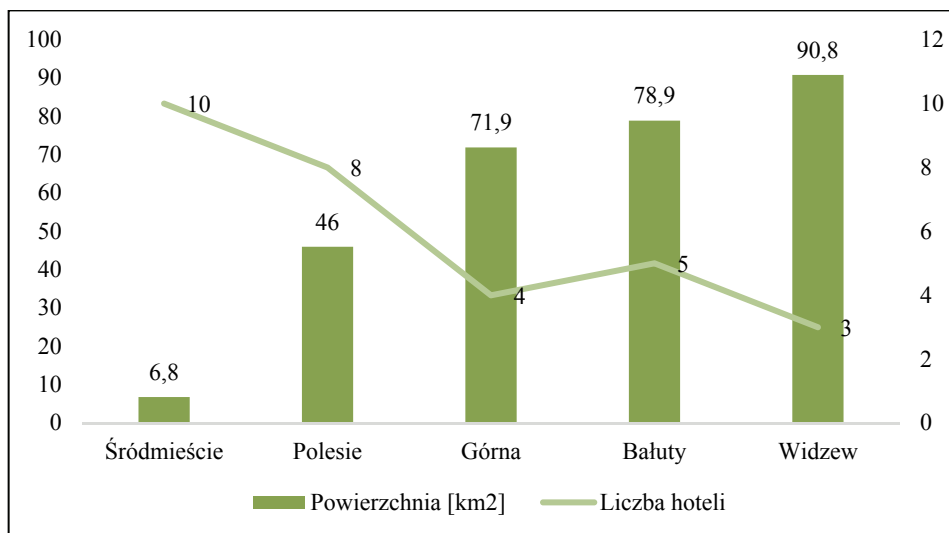
Rys. 3. Liczba dostępnych miejsc noclegowych w Łodzi i w miastach wojewódzkich na przestrzeni ostatnich 10 lat

Źródło: Na podstawie: [www 1].

Liczba dostępnych miejsc noclegowych w Łodzi istotnie wzrosła w latach 2007-2013, po czym ustabilizowała się na poziomie ok. 5000 miejsc. Skala wzrostu jest porównywalna do innych dużych miast, tj. Gdańska i Wrocławia, przy czym w 2013 r. nastąpiło pewne zahamowanie rozwoju rynku – podczas gdy w Gdańsku i Wrocławiu liczba miejsc noclegowych wciąż rośnie, w Łodzi w latach 2014-2015 nie powstał żaden nowy hotel, a liczba dostępnych miejsc noclegowych nawet nieznacznie spadła.

2. Przestrzenne rozmieszczenie łódzkich hoteli

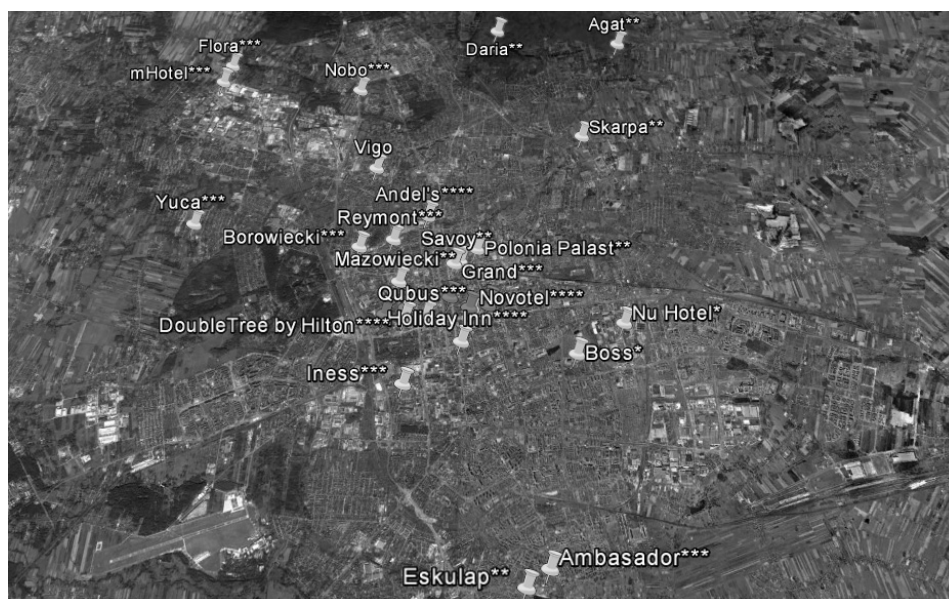
Znaczna większość łódzkich hoteli zlokalizowana jest w dzielnicy Śródmieście (10), kolejne 8 w dzielnicy Polesie, 5 na Bałutach, 4 na Górnej i 3 na Widzewie. Liczba dostępnych hoteli w poszczególnych dzielnicach jest odwrotnie proporcjonalna do ich powierzchni, co widoczne jest na poniższym rysunku.



Rys. 4. Rozmieszczenie hoteli w Łodzi według dzielnic w 2015 r.

Duża liczba hoteli usytuowanych w centrum miasta nie zaskakuje – taka sytuacja ma miejsce w większości aglomeracji. Większość hoteli w dzielnicy Polesie to obiekty zlokalizowane na obszarze funkcjonalnie stanowiącym centrum miasta, choć formalnie zlokalizowanym poza dzielnicą Śródmieście. Łódzki rynek hotelowy na obszarach pozacentralnych jest słabo rozwinięty, na co wskazuje zarówno mała liczba obiektów, jak i dostępnych w nich miejsc noclegowych.

Większość miejsc noclegowych dostępnych poza centrum ulokowanych jest w rejonie Teofilowa Przemysłowego, przy wyjeździe z miasta w kierunku południowym (droga krajowa nr 1) oraz przy wyjeździe z miasta w kierunku wjazdu na autostradę A2 w Strykowie (droga krajowa nr 14), co przedstawia poniższy rysunek.



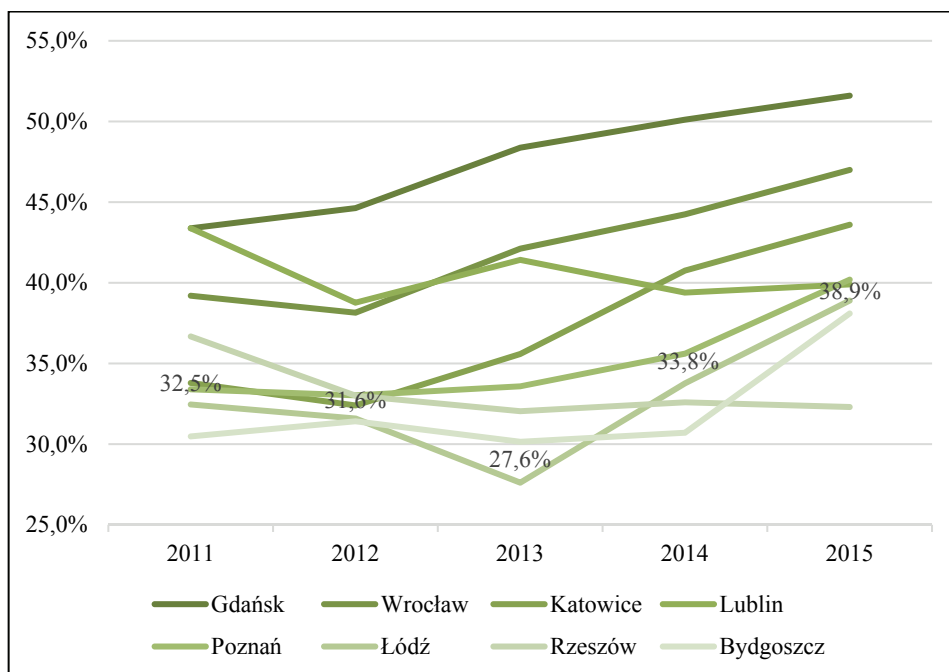
Rys. 5. Przestrzenne rozmieszczenie łódzkich hoteli w 2015 r.

Źródło: Na podstawie: Włodarczyk [2015 s. 72]; [www 2]; Google Earth [www 3].

Wszystkie hotele usytuowane w lokalizacjach pozacentralnych to obiekty niższych kategorii, co najwyżej trzygwiazdkowe. W dzielnicy Widzew występują jedynie 2 hotele jednogwiazdkowe oraz hotel dwugwiazdkowy. Wszystkie obiekty położone poza centrum charakteryzują się stosunkowo niewielką liczbą miejsc noclegowych oraz tym, iż są prowadzone przez lokalnych operatorów. Jak do tej pory żaden z międzynarodowych operatorów hotelowych nie zdecydował się na lokalizację hotelu sieciowego na obrzeżach Łodzi. W Łodzi w ogóle stosunkowo niewiele hoteli należy do znanych sieci hotelowych.

3. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych

Średni dla Polski stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach kształtował się w 2015 r. na poziomie 39,0% i mimo stałego wzrostu liczby miejsc noclegowych systematycznie rośnie. W województwie łódzkim wskaźnik ten wynosił 33,3%, w samej Łodzi 38,9%. Na tle porównywanych miast, w 2015 r. mniejsze obłożenie hoteli występowało jedynie w Rzeszowie i Bydgoszczy, na poziomie odpowiednio 32,3% i 38,1%. Najwyższe obłożenie hoteli systematycznie odnotowywane jest w Gdańsku, w 2015 r. było to 51,6%, co przedstawia poniższy rysunek.



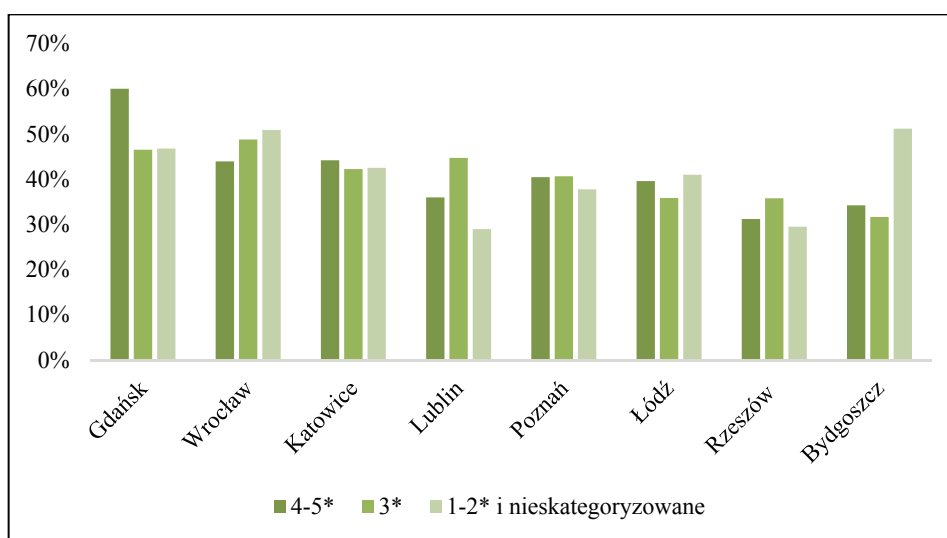
Rys. 6. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach w Łodzi na tle miast wojewódzkich

Źródło: Na podstawie: [www 1].

W 2013 r. Łódź notowała najniższe obłożenie miejsc noclegowych na tle porównywanych miast, co należy wiązać z faktem, iż liczba dostępnych miejsc noclegowych w tym roku wzrosła o ok. tysiąc w stosunku do roku 2012, co stanowiło wzrost o ok. 25%. Rynek nie zdążył wchłonąć tak dużej liczby nowych miejsc noclegowych w krótkim czasie. W 2014 r. poziom obłożenia łódzkich hoteli przewyższył obłożenie z 2012 r., co wyraźnie wskazuje na fakt znacznego wzrostu bezwzględnej liczby noclegów udzielonych turystom w Łodzi. Obłożenie hoteli w roku 2015 było wyższe o ok. 5 punktów procentowych niż w roku 2014. Nie pojawił się w tym okresie żaden nowy hotel.

W Polsce największym obłożeniem charakteryzują się hotele pięciogwiazdkowe, w dalszej kolejności hotele czterogwiazdkowe i trzygwiazdkowe. Najmniejszym obłożeniem charakteryzują się hotele dwugwiazdkowe. W analizowanych miastach obłożenie hoteli w zależności od kategorii kształtuje się na zbliżonym poziomie, jedynie w Gdańsku widoczne jest ponadprzeciętne zainteresowanie obiektami najlepszymi, a w Bydgoszczy z kolei obiektami o najgorszym standardzie. Istotne zróżnicowanie w obłożeniu pomiędzy kategoriami

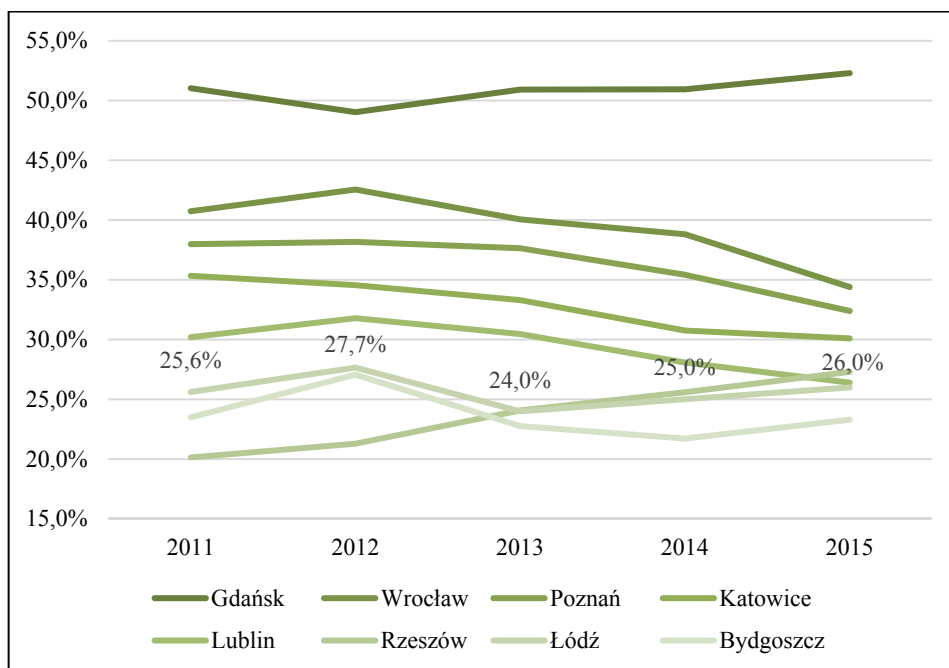
hotelu widoczne jest także w Lublinie, tutaj z kolei największym zainteresowaniem cieszą się hotele trzygwiazdkowe, zaś najmniejszym te o najniższym standardzie. W Łodzi na zbliżonym poziomie kształtuje się obłożenie hoteli najniższych kategorii i hoteli czterogwiazdkowych (odpowiednio 41% i 40%), nieco niższe jest zainteresowanie hotelami trzygwiazdkowymi (36%).



Rys. 7. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach w Łodzi na tle miast wojewódzkich według kategorii hotelu w 2015 r.

Źródło: Na podstawie: Łysoń [2016, s. 181-186].

Liczba noclegów udzielonych turystom zagranicznym w ogóle udzielonych noclegów kształtuje się w Łodzi na poziomie ok. 26%, porównywalnie do Rzeszowa i Lublina. Największy udział, na poziomie ponad 50%, charakteryzuje Gdańsk, na kolejnych miejscach plasują się Poznań i Wrocław, przy czym w tych miastach widoczny jest trend spadkowy. Zostało to przedstawione na poniższym rysunku.



Rys. 8. Udział noclegów udzielonych turystom zagranicznym w liczbie noclegów udzielonych ogółem w hotelach w Łodzi na tle miast wojewódzkich

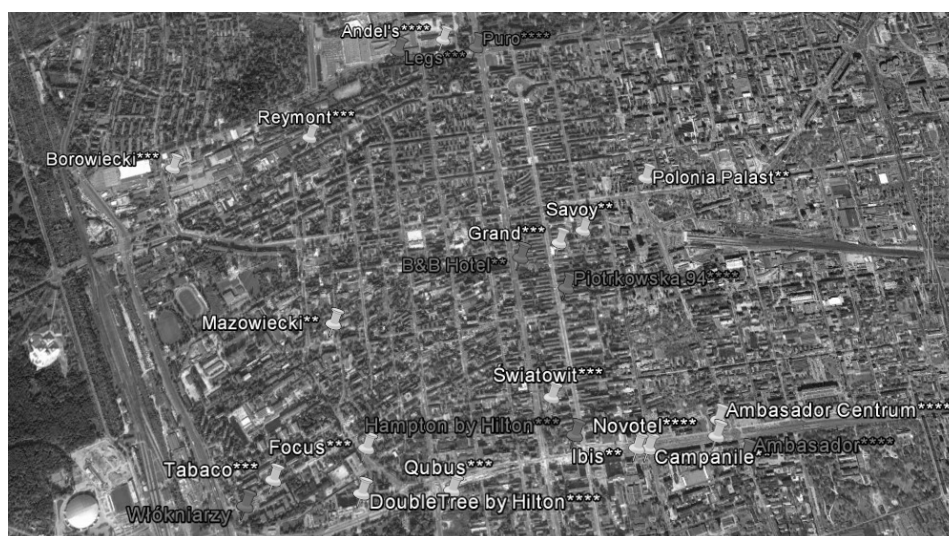
Źródło: Na podstawie: [www 1].

Co charakterystyczne dla wszystkich analizowanych lokalizacji, udział turystów zagranicznych korzystających z noclegów jest dość stabilny na przestrzeni ostatnich lat. Również w skali całego kraju odsetek ten utrzymuje się na stałym poziomie nieco ponad 30%. W Łodzi wskaźnik ten wahał się nieznacznie na przestrzeni ostatnich lat, tym samym bezwzględna liczba noclegów udzielonych turystom z zagranicy rośnie wraz z rozrastającą się bazą hotelową, a wzrost ten jest proporcjonalny do przyrostu noclegów turystów krajowych.

4. Perspektywy rozwoju łódzkiego rynku hotelowego w najbliższych latach

Na przestrzeni ostatnich 10 lat rynek hotelowy w Łodzi dynamicznie się rozwijał, wzrastała liczba zarówno miejsc noclegowych, jak i samych hoteli. Skala wzrostu jest porównywalna z Wrocławiem i Gdańskiem, mimo iż bezwzględna liczba miejsc noclegowych jest w Łodzi wciąż istotnie niższa. W Łodzi zdecydowanie brakuje hotelu o standardzie pięciu gwiazdek – przynajmniej

jeden taki hotel funkcjonuje w każdym z analizowanych miast, a obłożenie hoteli tej kategorii w skali kraju na poziomie prawie 55% w 2015 r. wskazuje na dużą opłacalność takiej inwestycji. Należy przewidywać dalszy wzrost łódzkiego rynku hotelowego. Wskazuje na to fakt, że w najbliższym czasie do łódzkiej bazy hotelowej dołączy kilka nowych obiektów, jeden z nich, dwugwiazdkowy hotel B&B, już w 2016 r. został oddany do użytkowania, kolejnym będzie czterogwiazdkowy hotel Ambasador u zbiegu ul. Kilińskiego i Orlej (200 pokoi), którego budowa została zakończona. Ponadto w 2016 r. ruszyła budowa trzygwiazdkowego hotelu Hampton by Hilton (149 pokoi) przy ul. Piotrkowskiej 155, w trakcie przebudowy jest także budynek przy ul. Piotrkowskiej 94, w którym ma powstać czterogwiazdkowy hotel ze 156 pokojami, oraz budynek dawnej przychodni przy ul. Ogrodowej 21, w którym powstanie z kolei hotel trzygwiazdkowy z 68 pokojami. W fazie planów jest jeszcze budowa hotelu Puro u zbiegu ul. Zachodniej i Ogrodowej, najprawdopodobniej czterogwiazdkowego, oraz hotelu o roboczej nazwie Włókniarzy przy ul. Kopernika 76/78. Rozmieszczenie obiektów w budowie oraz planowanych inwestycji hotelowych przedstawia poniższy rysunek.



Rys. 9. Przestrzenne rozmieszczenie hoteli w fazie budowy i planów

Źródło: Na podstawie: Rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę UMiL [www 4] oraz Google Earth [www 3].

Fakt, iż w centralnej części miasta powstaje kilka nowych hoteli, świadczy o tym, że inwestorzy są przekonani, iż rynek nie jest jeszcze nasycony. W Łodzi z pewnością jest jeszcze miejsce na hotele usytuowane w bezpośrednim sąsiedz-

twie kluczowych dla miasta obiektów – wciąż brak ich w bezpośrednim otoczeniu takich miejsc, jak: Atlas Arena, Lotnisko im. Władysława Reymonta czy nowy dworzec Łódź Fabryczna. Również deptakowa część ul. Piotrkowskiej wydaje się ciekawą i naturalną lokalizacją dla funkcji hotelowej, a póki co na ulicy znajduje się tylko jeden działający hotel (Grand).

Nie należy zapominać także o lokalizacjach pozacentralnych, w których póki co usytuowanych jest tylko kilka stosunkowo niewielkich obiektów. Bardzo widoczny jest brak jakiegokolwiek hotelu we wschodniej części miasta, zwłaszcza w rejonie autostrady A1. W ostatnim czasie Urząd Miasta Łodzi wydał pozwolenie na remont, przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku za-bytkowej willi oraz budowę 2 obiektów zespołu gastronomiczno-hotelowego przy ul. Pabianickiej 182, tj. w południowo-zachodniej części miasta, gdzie na chwilę obecną także nie ma hotelu z prawdziwego zdarzenia.

Podsumowanie

Łódzki rynek nieruchomości hotelowych, zarówno pod względem liczby obiektów, jak i miejsc noclegowych, wciąż pozostaje w tyle za największymi miastami wojewódzkimi, jednakże nie można nie zauważyć, że w ostatnich latach istotnie się rozwinął. Jeszcze kilkanaście lat temu łódzka oferta hotelowa była bardzo uboga, zwłaszcza w obiekty o wyższym standardzie – w mieście nie funkcjonował żaden hotel czterogwiazdkowy, obecne były nieliczne, nowoczesne obiekty trzygwiazdkowe. W połączeniu z dobrą koniunkturą gospodarczą spowodowało to, że łódzkim rynkiem zainteresowało się wielu inwestorów, a w konsekwencji w mieście powstało kilka hoteli, zarówno sieciowych, jak i niezależnych. Bardzo dużo, bo prawie tysiąc nowych miejsc noclegowych, pojawiło się na łódzkim rynku w 2013 r. Mając na uwadze, że obłożenie hoteli w 2014 r. było o ponad 2 punkty procentowe wyższe niż w roku 2012, a w 2015 r. o kolejne 5 punktów procentowych wyższe niż w 2014 r., należy twierdzić, iż nowe miejsca noclegowe były Łodzi potrzebne. Liczba hoteli w budowie świadczy o tym, iż w najbliższych latach z całą pewnością dojdzie do rozwoju tego segmentu rynku.

Czynnikiem sprzyjającym budowie nowych hoteli w Łodzi są z pewnością niskie ceny gruntów na tle innych największych miast wojewódzkich. Podnosi to opłacalność inwestycji, rekompensując ewentualne niższe obłożenie obiektu. Wśród czynników o charakterze ekonomicznym istotne są także wciąż niskie koszty pracy w mieście. Nie bez znaczenia jest także fakt, że co najmniej kilku

międzynarodowych operatorów hotelowych posiadających swoje obiekty w innych, polskich miastach wojewódzkich, jest jeszcze w Łodzi nieobecnych.

Pytanie, czy nowe miejsca noclegowe są Łodzi potrzebne, czy też spowodują obniżenie bądź zahamowanie wzrostowego trendu stopnia wykorzystania hoteli istniejących. Specyfiką łódzkiego rynku hotelowego jest to, iż jest to rynek w przeważającym stopniu biznesowy i konferencyjny. Udział turystów odwiedzających miasto w innych celach jest niewielki, zwłaszcza na tle innych dużych miast wojewódzkich [Kaczmarek i in., 2012, s. 22]. Dalszy rozwój łódzkiego rynku hotelowego uwarunkowany jest przede wszystkim rozwojem infrastruktury transportowej miasta – zwłaszcza połączeń kolejowych i lotniczych. Ten czynnik wydaje się decydujący w kontekście rozwoju turystyki biznesowej, gdyż pod względem poziomu cen noclegów miasto jest bardzo konkurencyjne. Rozwój turystyki o charakterze wypoczynkowym uwarunkowany jest z kolei przede wszystkim działaniami na rzecz promocji miasta wśród turystów, zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Od kilku już lat miasto stawia na organizację licznych wydarzeń kulturalnych, co ma na celu zwiększenie ruchu turystycznego, jak również poprawę wizerunku Łodzi. Wizerunek Łodzi funkcjonujący w świadomości zwłaszcza polskiego społeczeństwa jest niekorzystny, a zmiana w tym zakresie jest niezbędna do bardziej intensywnego rozwoju turystyki, a co za tym idzie, także rynku nieruchomości hotelowych.

Literatura

- Błaszczuk W., Witkowski C. (2006), *Hotelarstwo w Polsce. Wybrane zagadnienia*, Wydawnictwo Akademickie Wyższej Szkoły Społeczno-Przyrodniczej, Lublin.
- Kaczmarek J., Kowalczyk-Anioł J., Szafrąńska E., Tanaś S., Włodarczyk B. (2012), *Podsumowanie badań ruchu turystycznego w województwie łódzkim za rok 2012*, Regionalna Organizacja Turystyczna Województwa Łódzkiego, Łódź.
- Łysoń P. (2016), *Turystyka w 2015 r.*, GUS, Warszawa.
- Milewska M., Włodarczyk B. (2005), *Hotelarstwo. Cz. 1, Podstawowe wiadomości z zakresu hotelarstwa*, WSTH, Łódź.
- Rogala-Lewicki A. (2010), *Strategia rozwoju miasta Łodzi*, FSAP, Łódź.
- Witkowski C. (2007), *Aktywność międzynarodowych systemów hotelowych na polskim rynku*, Wyższa Szkoła Ekonomiczna, Warszawa.
- Włodarczyk B. (2015), *Hotele w przestrzeni miejskiej Łodzi*, „Turyzm”, nr 25/2, s. 63-75.
- [www 1] <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start> (dostęp: 27.02.2017).
- [www 2] <https://turystyka.gov.pl/cwoh/index> (dostęp: 27.02.2017).

[www 3] <https://www.google.pl/intl/pl/earth/> (dostęp: 27.02.2017).

[www 4] <http://bip.uml.lodz.pl/index.php?str=85> (dostęp: 27.02.2017).

DEVELOPMENT OF ŁÓDŹ HOTEL MARKET IN COMPARISON TO OTHER POLISH REGIONAL CITIES

Summary: The article presents the current level of Łódź hotel market development in comparison to other regional cities. The author points out areas that create tourism potential of Łódź, she analyses the number of hotels and accommodation possibilities in the aforementioned hotels. Occupancy rate and spatial distribution are also taken into account. What is more, the article includes analyses of closer and further perspectives of Łódź hotel market development and informs about potential risks.

Keywords: Łódź, hotels, accommodation possibilities, hotel properties.