

Hotelarstwo historyczne i butikowe w dobie pandemii i konfliktu na Ukrainie. Studium przypadku Poznania

Krzysztof Sala

Uniwersytet Pedagogiczny
w Krakowie

E-mail: krzysztof.sala@up.krakow.pl
ORCID: 0000-0002-7614-9309

Abstrakt: Hotelarstwo butikowe oraz historyczne ze względu na swoją wyjątkowość można często określić mianem fenomenu współczesnego rynku turystycznego. Hotele historyczne i butikowe stanowią obecnie coraz popularniejsze segmenty hotelarstwa na świecie i w Polsce. Adaptowanie do celów komercyjnych uprzednio zaniedbanych obiektów zabytkowych stanowi sposób na zapewnienie ich bieżącego utrzymania i dalszego rozwoju ze strony ich nowych właścicieli lub spadkobierców. Z kolei wyjątkowość i specyfika świadczonych usług tego rodzaju hoteli przyciąga coraz bardziej wymagających gości. Celem artykułu jest przedstawienie obecnej sytuacji i specyfiki funkcjonowania hoteli historycznych i butikowych w dobie trwającej globalnej pandemii i konfliktu na Ukrainie. Dla potrzeb publikacji poddano analizie poznański rynek hoteli historycznych i butikowych. Hipoteza badawcza opiera się na stwierdzeniu, że globalna pandemia związana z COVID-19 i konflikt na Ukrainie w istotny sposób wywiera wpływ na działalność hoteli historycznych i butikowych w Poznaniu. Artykuł powstał przy wykorzystaniu materiałów zwartych, jak również informacji nieficjalnych. Metodą badawczą zastosowaną w publikacji stanowi analiza danych zastanych, krytyka piśmiennicza oraz telefoniczny wywiad bezpośredni na celowo wybranej grupie właścicieli i managerów hoteli unikatowych w Poznaniu. Wyniki badań pozytywnie weryfikują postawioną tezę. Motywem wyboru powyższej tematyki była chęć uzupełnienia luki badawczej w zakresie najnowszych opracowań dotyczących hotelarstwa unikatowego w dziedzinie ekonomii.

Słowa kluczowe: COVID-19, hotele butikowe, hotele historyczne, wojna, zarządzanie

Publikacja sfinansowana przez:
Małopolska Wyższa Szkoła
Ekonomiczna w Tarnowie

Korespondencja:
Krzysztof Sala
Uniwersytet Pedagogiczny
im. Komisji
Edukacji Narodowej w Krakowie
Instytut Prawa i Ekonomii
ul. Podchorążych 2
30-084 Kraków, Poland
Tel.: +48 12 662 62 11

1. Wprowadzenie

Współczesny rynek turystyczny podlega nieustannym przeobrażeniom. Zmieniają się uwarunkowania zewnętrzne, a także sami klienci sygnalizują potrzebę zmian i nowości. Poszukiwanie odmienności jest naturalną skłonnością rynkową, jej celem jest wyróżnienie się z ogółu podmiotów oraz

sprostanie wyzwaniom związanym z rosnącą konkurencją. Do interesujących przykładów przemian na rynku turystycznym zaliczyć można rosnące znaczenie hotelarstwa historycznego i butikowego.

Celem artykułu jest przedstawienie obecnej sytuacji i specyfiki funkcjonowania hoteli historycznych i butikowych w dobie globalnej pandemii i konfliktu na Ukrainie. Dla potrzeb publikacji poddano analizie poznański rynek hoteli historycznych i butikowych.

Hipoteza badawcza opiera się na założeniu, że globalna pandemia oraz konflikt na Ukrainie w istotny sposób wywierają wpływ na funkcjonowanie hoteli historycznych i butikowych w Poznaniu.

Artykuł powstał przy wykorzystaniu materiałów zwartych, jak również informacji netograficznych. Metodą badawczą zastosowaną w publikacji stanowi analiza danych zastanych, krytyka piśmiennicza oraz wywiad bezpośredni na celowo wybranej grupie właścicieli i managerów hoteli unikatowych w Poznaniu. Wyniki badań pozytywnie weryfikują postawioną tezę.

2. Korzenie i ewolucja hotelarstwa historycznego i butikowego w Polsce

Rozwój hotelarstwa butikowego i historycznego na globalnym rynku turystycznym stał się rezultatem ewolucji przemysłu turystycznego oraz dostosowania go do wymogów współczesnego turysty. Po II wojnie światowej nastąpił długoletni, dynamiczny rozkwit hotelarstwa sieciowego, oferującego homogeniczną ofertę pobytową, które zostało też spopularyzowane. Turyści przez wiele lat przyzwyczaili się do z reguły dużych budynków, standardowych usług, ujednoliconej aranżacji wnętrz bez przykrych niespodzianek oraz atrakcyjnych cen hoteli sieciowych. Niektóre koncerny hotelowe wręcz prześcigały się w upodabnianiu do siebie swoich obiektów (Dominik, 2015).

Hotelarstwo historyczne i butikowe można niekiedy określić wspólnym mianem hotelarstwa unikatowego. Pod tym pojęciem rozumiemy ogół wybranych hoteli historycznych i butikowych o wyjątkowym i wysublimowanym charakterze, oferujące swoim gościom specyficzny produkt turystyczny (Buchanan, 2016). Produkt turystyczny hoteli unikatowych cechuje indywidualne podejście do klienta, kameralność oraz wyjątkowość związana z miejscem pobytu (Sala, 2019).

Każdy hotel unikatowy jest obiektem historycznym wpisanym do rejestru zabytków, niezrzeszonym w międzynarodowej sieci hotelarskiej typu Hilton, Marriott czy Accor (Schoelgen, Kunz, Salzer, 2019). Obiekty te wyróżniają się na rynku hotelarskim przynależnością do najwyższej kategoryzacji 4* i 5*. Ich istotnym elementem jest ograniczona liczba pokoi i ich specyficzna, zróżnicowana aranżacja (Albrecht, Johnson, 2002). Wzrastająca moda na hotele historyczne i butikowe powoduje oczywiście pojawianie się tego typu obiektów także w popularnej kategoryzacji 3*, bardziej dostępnej dla kieszeni przeciętnego turysty, jednak z oczywistych względów trudno uznać je za unikatowe (Mitura, Koniuszewska, 2008).

Hotele historyczne i butikowe są szczególnie popularne na terenie krajów Europy Zachodniej, gdzie już od lat stanowią istotny element hotelarstwa (Kaniewska, 2007). Hotele historyczne posiadają często bogaty rodowód i korzenie, a ich działalność wpływa na otoczenie (Rouba, 2001).

Najwcześniejszy na świecie hotel historyczny, który funkcjonuje do dnia dzisiejszego, powstał w Japonii w VIII wieku (Morris, 2016). Natomiast w Europie pierwsze hotele historyczne powstawały w Niemczech i Wielkiej Brytanii w XII wieku. Do grona najstarszych zaliczyć można założony w 1390 roku w Innsbrucku Hotel Goldener Adler (Goldeneradler.com, 2022).

Hotele butikowe pojawiły się po raz pierwszy na rynku turystycznym pod koniec XX wieku. Pierwszy taki obiekt na świecie powstał w 1978 w Wielkiej Brytanii pod nazwą Blakes Hotel. Drugi pojawił się w 1984 roku na terenie Nowego Jorku. Do końca lat 80. XX wieku powstały jeszcze dwa ośrodki w Nowym Jorku i jeden w San Francisco (Enz, 2009). Pierwsze hotele butikowe były typowymi obiektami miejskimi (Le Fort, 2022).

Najwcześniejsze hotele historyczne w Polsce powstawały od początku XIX wieku i przetrwały do czasów współczesnych. Były to przede wszystkim duże obiekty zlokalizowane w większych miastach. Pierwsze hotele historyczne najwyższych kategorii przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Przykłady pierwszych hoteli historycznych kategorii 4* i 5* w Polsce, funkcjonujących w 2022 roku

(Table 1. Examples of the first historical 4* and 5* hotels in Poland, operating in 2022)

Nazwa hotelu (Hotel name)	Kategoryzacja (Categorisation)	Liczba pokoi (Number of rooms)	Rok powstania hotelu (Year of creation)	Lokalizacja (Location)
Hotel Europejski	*****	106	1877	Warszawa
Hotel Grand	*****	64	1887	Kraków
Hotel Monopol	*****	121	1892	Wrocław
Hotel Pod Orlem	****	75	1896	Bydgoszcz
Hotel Bristol	*****	205	1901	Warszawa
Hotel Monopol	*****	108	1903	Katowice
Hotel Francuski	****	42	1912	Kraków
Hotel Polonia Palace	****	206	1913	Warszawa

Źródło: opracowanie własne.

Od lat 90. XX wieku rozwój hotelarstwa historycznego w Polsce uległ akceleracji. Nowe hotele w zabytkowych zamkach, pałacach, dworach, klasztorach czy też obiektach przemysłowych zaczęły powstawać zarówno w miastach, jak i na obszarach wiejskich. Rosnąca liczba obiektów oraz wzrastająca konkurencja sprawiła, że duża część hoteli historycznych w Polsce jest zrzeszona w różnego rodzaju organizacjach branżowych (Ciesielska, Rouba, Stasiak, 2006).

Inauguracja działalności hotelarstwa butikowego w Polsce przypada na początek lat 90. XX wieku. Pierwsze hotele butikowe w Polsce przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Przykłady pierwszych hoteli butikowych kategorii 4* i 5* w Polsce, funkcjonujących w 2022 roku

(Table 2. Examples of the first category 4* and 5* boutique hotels in Poland, operating in 2022)

Nazwa hotelu (Hotel name)	Kategoryzacja (Categorisation)	Liczba pokoi (Number of Rooms)	Rok powstania hotelu (Year of creation)	Lokalizacja (Location)
Hotel Noma Residence	****	13	1991	Promnice
Pałac Dobro Krasków	****	35	1992	Krasków
Hotel pod Różą	****	57	1994	Kraków
Park Hotel	****	28	1995	Szczecin
Hotel Ester	****	32	1997	Kraków
Hotel Copernicus	*****	29	1998	Kraków
Hotel Podewils	*****	10	2000	Gdańsk

Źródło: opracowanie własne.

Pierwsze tego typu obiekty powstawały na terenach wiejskich, a następnie w dużych miastach.

3. Hotelarstwo historyczne i butikowe w Poznaniu

Poznań obok Warszawy, Krakowa, Wrocławia oraz Gdańska należy do czołowych miast w Polsce pod względem poziomu rozwoju hotelarstwa, w tym także hotelarstwa historycznego i butikowego. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi tej gałęzi hotelarstwa jest niebagatelny potencjał obiektów zabytkowych (np. kamienic, pałacików, ale także obiektów przemysłowych), zlokalizowanych szczególnie w obrębie Starego Miasta (Libicki, 1997). Do tego należy dodać tradycyjnie biznesowy charakter samego miasta (Międzynarodowe Targi Poznańskie, siedziba wielu dużych firm), dlatego takie motywy dominują też w miejscowej turystyce. Biznesmeni i przedsiębiorcy są naturalną grupą docelową hoteli historycznych i butikowych, a także ich inwestorami (Wyszkowska, Awedyk, 2014).

Stolica Wielkopolski może się poszczycić bogatymi tradycjami hotelarstwa historycznego. Hotel Saski w Poznaniu, który zainaugurował swoją działalność w 1797 roku, należał do najstarszych tego typu obiektów w Polsce. W latach 30. XIX wieku był to najlepszy hotel w Poznaniu, do czego w znaczący sposób przyczynił się hotelarz Karol Schtegelin. Hotel był miejscem intensywnych spotkań biznesowych Polaków i Niemców za czasów księcia Antoniego Henryka Radziwiłła. W połowie XIX wieku utracił funkcję gościnną i został zaadaptowany na mieszkania prywatne (Januszkiewicz, Pleskaczyński, 2002).

Kolejnym godnym uwagi hotelem historycznym był Hotel Polonia. Obiekt powstał w 1929 roku. Gmach od samego początku wyróżniał się masywną bryłą z potężnym portykiem oraz czterema kolumnami jońskimi. Wnętrza zostały urządzone w stylu art deco. Po wybudowaniu był największym hotelem w Polsce pod względem liczby łóżek. W 1945 roku hotel został przekształcony w budynek mieszkalny, a później w szpital kliniczny (Ławicki, 1993).

Innym legendarnym obiektem z tłem historycznym w Poznaniu jest Hotel Bazar. Powstał on z inicjatywy Spółki Akcyjnej Bazar, w skład której weszli Karol Marcinkowski, Józef Łubieński,

Józef Szuldrzyński, Maciej Mielżyński, Antoni Krzyżanowski i Stanisław Powelski. Gmach hotelu powstał w 1842 roku. Fasada budynku reprezentuje styl neoklasykistyczny w powiązaniu z neobarokiem. Elementem charakterystycznym jest podniesiony do poziomu dachu portyk dzielony pilastrami oraz charakterystyczne dwie czworoboczne wieże. W okresie międzywojennym hotel cieszył się renomą obiektu luksusowego z restauracją o olbrzymim wyborze win. Po II wojnie światowej uszkodzony budynek został upaństwowiony, a następnie przejęty przez Orbis. Po 1990 budynek stał się własnością spółki Bazar Poznański, która rozpoczęła jego remont. Obecnie hotel nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej (Bombicki, 1995). Przeciągający się remont można wytłumaczyć problemami związanymi z pandemią COVID-19.

Znaczącym obiektem na mapie miasta od 1840 roku był Hotel Rzymski (Trzeciakowscy, 1982). Obiekt powstał z inicjatywy przemysłowca Augusta Krausego. Po licznych przebudowach gmach wyróżniał się mansardowym dachem z wydatnym gzymsiem, z herbarzem podtrzymywany przez dwie figury. Sala bankietowa na piętrze miała pałacowy charakter z ciemną sztukaterią na ścianach oraz długimi żyrandolami. Po II wojnie światowej zrujnowany obiekt został odbudowany w prostej, anonimowej formie i znacjonalizowany. Po 1991 roku przeszedł w ręce prywatne. Obiekt zakończył działalność w 2020 roku w konsekwencji globalnej pandemii. Listę unikatowych hoteli w Poznaniu, funkcjonujących w 2022 roku, przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Hotele unikatowe w Poznaniu, aktywne w lutym 2022 roku

(Table 3. Unique hotels in Poznań, active in February 2022)

Nazwa hotelu (Hotel name)	Kategoryzacja (Categorisation)	Liczba pokoi (Number of rooms)	Data powstania hotelu (Year of creation)	Uwagi (Remarks)
Rezydencja Solei	****	23	2006	Hotel butikowy sieci Solei Hotels
City Park Hotel&Residence	*****	88	2008	Hotel historyczny, loftowy, niezrzeszony
Hotel NH Poznań	****	94	2008	Hotel historyczny hiszpańskiej sieci NH
Hotel Włoski Boutique Poznań	***	70	2010	Hotel butikowy, niezrzeszony
Hotel Palazzo Rosso	***	45	2010	Hotel historyczny, zrzeszony w sieci Hotele Polskie
Platinum Residence Boutique Hotel	****	39	2011	Hotel butikowy, członek sieci Platinum Palace
Hotel Kolegiacki	****	24	2011	Hotel butikowy, niezrzeszony
City Solei Boutique	****	22	2012	Hotel butikowy sieci Solei Hotels
Rezydencja Solei Old Town	***	10	2012	Hotel butikowy sieci Solei Hotels
Illon Boutique Limanowskiego	****	13	2014	Hotel butikowy

Hotel Liberte 33 BW Premier Collection	****	76	2021	Marka butikowa amerykańskiej sieci hotelarskiej Best Western
---	------	----	------	---

Źródło: opracowanie własne.

Hotel Kolegiacki swoją nazwę zawdzięcza lokalizacji na Placu Kolegiackim. Od czasów średniowiecznych mieściła się tam monumentalna, gotycka kolegiata farna św. Marii Magdaleny, która została rozebrana w XVIII wieku. Obecnie w okolicach placu dominuje barkowa zabudowa dawnego kolegium jezuickiego oraz eklektyczne kamieniczki z XIX wieku. Hotel Kolegiacki mieści się na terenie dwóch kamienic, z których jedna pochodzi z końca XVIII, a druga z początku XIX wieku. Kamienice zostały wzniesione przez niemieckiego kupca Bergera, który zajmował się handlem winem i drewnem. Odrestaurowany z pietyzmem obiekt zachwyca ponad 200-letnią klatką schodową prowadzącą na poddasze, a także dawnym urokiem barokowych okien od wewnętrznego dziedzińca. Hotel udostępnia dla gości urokliwą piwnicę, która przyciąga aranżacją średniowiecznych cegieł oraz wyglądem sklepień krzyżowo-żagielkowych. W piwnicy odbywają się liczne wydarzenia kulturalne, spotkania czy wystawy. Hotelowa kawiarnia reprezentuje styl Biedermeier, a patio wykonano w stylu śródziemnomorskim. Powyżej sali konferencyjnej, na otwartej przestrzeni dachu znajduje się taras widokowy (Hotelkolegiacki.pl, 2022).

City Solei Boutique Hotel znajduje się na terenie dzielnicy Chwaliszew, w niewielkiej odległości od Starego Miasta. Dzielnica w przeszłości była wyspą, przez którą przechodził szlak przeprawowy. Powojenna regulacja koryta Warty zmieniła dotychczasowe oblicze dzielnicy. Obecny hotel mieści się w pałacyku Sigismunda Engla, kupca zbożowego oraz fabrykanta mydeł i świec. W latach 50. XX wieku w budynku znajdowała się krawiecka spółdzielnia pracy „Pokój”. Później budynek przeszedł w ręce prywatne. Pomimo historycznego charakteru budynku aranżacja jego pokoi jest nowoczesnie zaprojektowana. Główną inspirację stanowiły tutaj klimaty miast świata. Goście mogą zanoćować w Paryżu, Mediolanie, Nowym Jorku czy Moskwie. Wystrój każdego z pokoi nawiązuje do nazwy miasta. Hotelowa kuchnia City Kitchen oferuje potrawy kuchni międzynarodowej. Hotel posiada trzy sale konferencyjne, a chwile relaksu zapewnia hotelowy ogródek (Citysolei.pl, 2022).

Do godnych uwagi hoteli unikatowych w Poznaniu zaliczyć można Illon Boutique Limanowskiego, położony w zabytkowej kamienicy w centrum miasta. W bliskim sąsiedztwie znajduje się kościół pw. św. Anny, wzniesiony na początku XX wieku w stylu neogotyckim, którego fasadę można podziwiać z okien apartamentów. Obok hotelu znajduje się zabytkowy Park Wilsona, utrzymany w stylu angielskim i francuskim. Wyjątkowość hotelu polega na oferowaniu gościom apartamentów zamiast typowych pokoi. Wszystkie pomieszczenia zostały zaprojektowane z uwzględnieniem najwyższych standardów funkcjonalności oraz estetyki. Każdy z apartamentów podzielony jest na dwie strefy: sypialnianą i dzienną. W części dziennej do dyspozycji gości jest w pełni wyposażony aneks kuchenny z ekspressem do kawy, płytą indukcyjną i lodówką, co daje gościom pełną niezależność (Ibpoznan.pl, 2022).

Hotel Palazzo Rosso jest położony w sercu Poznania, niedaleko zabudowań fary przy ulicy Gołębiej. Palazzo Rosso to kilkunastokrotne wyjątkowe miejsce, pięknie wkomponowane w architekturę Starego Miasta. Hotel wyróżnia się z zewnątrz charakterystyczną, jaskrawą bryłą

kamienicy pochodzącej z XVII wieku. Elementem dekoracyjnym budynku jest efektowna, narożna wieża. Elementy historyczne są również obecne wewnątrz, umiejętnie współgrając z nowoczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi. Hotel oferuje dostęp do obszernego patio z biblioteczką, a niezapomniane widoki na poznański ratusz zapewnia przeszklona winda. Hotelowa restauracja Etalia serwuje potrawy kuchni włoskiej, francuskiej oraz polskiej z szeroką ofertą win. Elementem charakterystycznym wystroju każdego pokoju hotelowego są surowe cegły jako element zdobniczy ścian. Goście mogą cieszyć się komfortowym wypoczynkiem z niepowtarzalną atmosferą (Hotelpalazzorosso.pl, 2022).

Hotel NH Poznań znajduje się w ścisłym centrum Poznania, przy jednej z głównych ulic miasta – ul. Święty Marcin. Obiekt jest zlokalizowany w zabytkowej, secesyjnej kamienicy „z duszą”, z 1910 roku, w której wcześniej swoją siedzibę miał Hotel Wielkopolska. Cechą charakterystyczną hotelu jest nastawienie na turystykę biznesową oraz całkowity zakaz palenia w całym budynku. W hotelu znajduje się spa Antonina Royal, które oferuje bogatą ofertę zabiegów oraz masaży na bazie wysokiej jakości kosmetyków. Wnętrza hotelu zostały zaprojektowane przez hiszpańskich architektów (Wilczak, 2007).

4. COVID-19 i jego wpływ na hotelarstwo unikatowe w Poznaniu

Omawiając bieżącą sytuację w hotelarstwa unikatowego w Poznaniu, warto zwrócić uwagę na wciąż trwającą, aczkolwiek stopniowo przemijającą pandemię COVID-19 oraz wciąż trwający konflikt na Ukrainie. Oba czynniki wywierają wpływ na gospodarkę na świecie i w Polsce. Najbardziej odczuwalnymi konsekwencjami są inflacja oraz wzrost stóp procentowych. W styczniu 2022 roku inflacja wynosiła 10%. Stopy procentowe po raz kolejny wzrosły 8 lutego 2022, tym razem o 0,5 punkta procentowego (Ksiegowosc.infor.pl, 2022). Inflacja w powiązaniu ze wzrostem stóp procentowych w istotny sposób wpłynie na wzrost kosztów działalności wszystkich przedsiębiorstw, w tym również hoteli historycznych i butikowych. Bieżące skutki pandemii dla analizowanej branży są wyraźnie odczuwalne. Od 2020 roku w mieście zakończyło działalność kilka obiektów, często o bogatej tradycji. Zestawienie zlikwidowanych hoteli przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Zlikwidowane hotele historyczne i butikowe w Poznaniu od 2020 roku

(Table 4. Closed down historical and boutique hotels in Poznan from 2020)

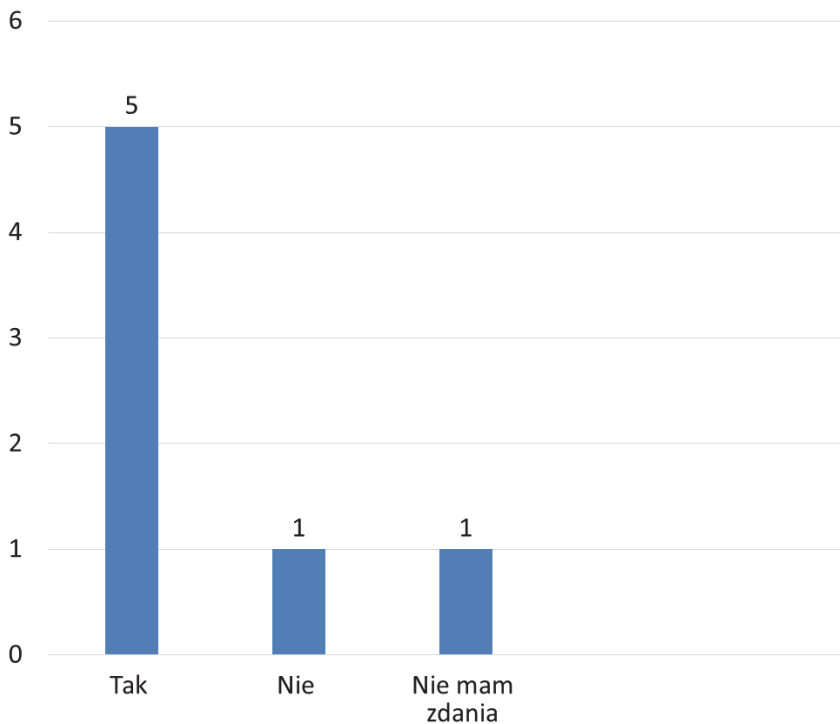
Nazwa hotelu (Hotel name)	Kategoryzacja (Categorisation)	Liczba pokoi (Number of rooms)	Rok powstania hotelu (Year of creation)	Rok likwidacji działalności hotelu (Year of liquidation)
Hotel Rzymski	***	87	1840	2020
Blow UP 50/50	*****	22	2008	2020
Garden Boutique Hotel	***	18	2010	2021
Hotel Royal	***	35	1910	2021

Źródło: opracowanie własne.

Dla potrzeb weryfikacji hipotezy badawczej przeprowadzono bezpośrednie wywiady telefoniczne z celowo wybraną grupą managerów hoteli unikatowych w Poznaniu, przedstawionych w tabeli 3. Wybór takiej próby badawczej jest zgodny z przedmiotem analizy w ni-

niejszej publikacji. Badanie zostało przeprowadzone w pierwszej połowie marca 2021 roku. Brało w nim udział 7 hoteli z 11, co stanowi około 64% grupy branej pod uwagę. W realizacji wystąpiły problemy w związku z hermetycznością poznańskiego środowiska hoteli unikatowych. Autor spotykał się z odmową udziału w badaniu lub brakiem zgody na udzielanie odpowiedzi na niektóre pytania. Opcja „nie mam zdania” obecna w wynikach oznaczała brak chęci odpowiedzi respondentów na zadane pytanie. Celem badania było uzyskanie jak największej ilości aktualnych i rzeczowych informacji dotyczących bieżącej sytuacji hotelarstwa unikatowego w Poznaniu. Wybrane zestawienia odpowiedzi zostały zilustrowane przy pomocy wykresów. Oprócz pytań ankietowych autor zadawał swoim respondentom pytania otwarte, które przyczyniły się do wzbogacenia samych badań.

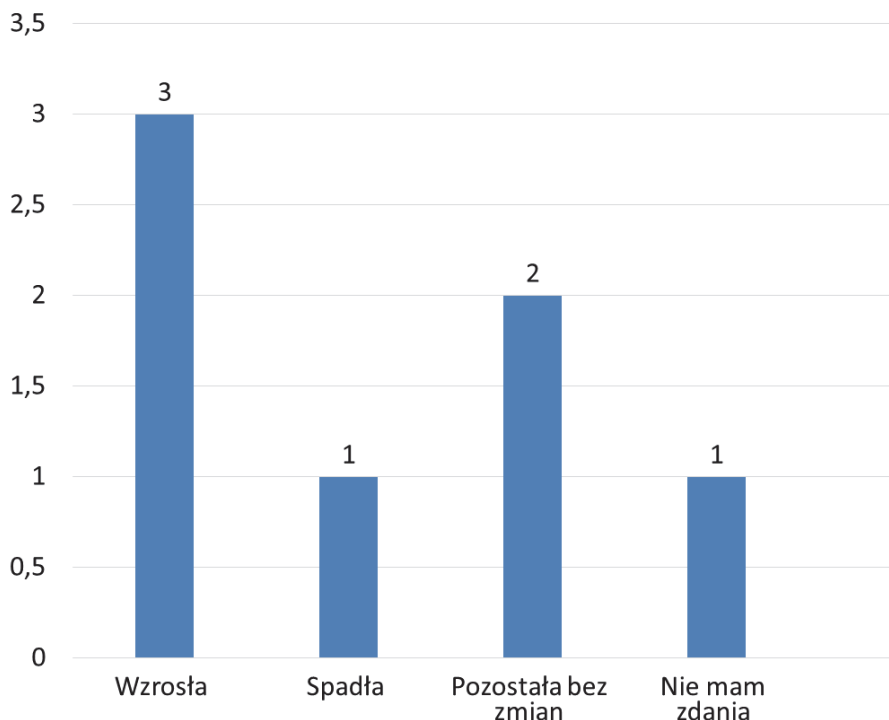
Pierwsze pytanie dotyczyło wpływu tegorocznej sytuacji gospodarczej na wzrost konkurencji w omawianych segmentach hotelarstwa. Wśród ankietowanych 6 osób odpowiedziało negatywnie, a 1 osoba pozytywnie. Na pytanie o to, czy poziom inflacji w 2022 roku spowodował wzrost cen usług w danym hotelu, 6 respondentów odpowiedziało twierdząco, a 1 osoba zaprzeczyła. Kolejne pytanie dotyczyło wzrostu zainteresowania odpłatnymi pobytami ze strony osób z Ukrainy. Opinie badanych na ten temat przedstawia rysunek 1.



Rysunek 1. Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące wzrostu zainteresowania pobytem osób z Ukrainy w hotelach unikatowych w Poznaniu w 2022 roku

(Figure 1. Distribution of answers to the question about the increase in interest in the stay of people from Ukraine in unique hotels in Poznan in 2022)

Pytanie 4 dotyczyło wpływu bieżącej sytuacji gospodarczej na politykę kadrową hotelu. W tym przypadku 2 respondentów odpowiedziało, że poszukuje pracowników, 4 odpowiedziało, że sytuacja kadrowa w ich hotelach jest stabilna, a jedna nie miała zdania. Kolejne pytanie dotyczyło jakości usług w obecnej sytuacji gospodarczej. Opinie respondentów dotyczące wpływu tegorocznej sytuacji gospodarczej na jakość usług prezentuje rysunek 2.



Rysunek 2. Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące kształtowania się jakości usług w hotelach unikatowych w Poznaniu w 2022 roku

(Figure 2. Distribution of answers to the question about the quality of services in unique hotels in Poznań in 2022)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań własnych.

Zdaniem kierownika hotelu Platinum Residence Anny Zielińskiej-Zaremby przyszłość hotelarstwa historycznego i butikowego w obecnej sytuacji rysuje się perspektywnie. Zniesione z początkiem marca obostrzenia sanitarne umożliwiają przyjmowanie większej ilości gości. W związku z tym hotel planuje także nowe inwestycje w swoją infrastrukturę. W podobnym tonie wypowiadał się dyrektor Hotelu City Park Hotel&Residence Paweł Maślankowski. Luzowanie obostrzeń zintensyfikuje działalność hotelu oraz umożliwi przeprowadzenie dalszych działań inwestycyjnych. Karolina Ozimek z hotelu Illon Boutique Limanowskiego uważa, że hotelarstwo najgorsze ma już za sobą i obecna sytuacja skłania do poszerzenia działań w zakresie marketingu i przyciągania nowych klientów. Dyrektor Hotelu Palazzo Rosso Paweł Rożek wskazuje, że pozytywnych perspektyw na rozwój hotelarstwa

historycznego i butikowego należy upatrywać w rozszerzaniu działań marketingowych oraz współpracy z biurami podróży, regionalną organizacją turystyczną oraz zarządem Międzynarodowych Targów Poznańskich. Urszula Karpińska z Hotelu Kolegiackiego zwróciła uwagę na niepewność sytuacji hotelarstwa butikowego i historycznego w Poznaniu ze względu na wojnę na Ukrainie. Ponadto wskazała na potrzebę podejmowania intensywnych działań marketingowych w Internecie. Bożena Warkocka z Hotelu Liberta 33 zwróciła uwagę na korzyści wynikające z członkostwa w sieci Best Western dla zapewnienia większej stabilizacji działalności hotelu w przyszłości.

5. Podsumowanie

Rezultaty badań bieżącej sytuacji hotelarstwa historycznego i butikowego pozwalają na sformułowanie następujących wniosków. Obecna sytuacja rynkowa oraz luzowanie obustrzeń związanych z pandemią COVID-19 pozytywnie wpływają na funkcjonowanie większości obiektów, zainteresowanie ofertą pobytową oraz stabilizację polityki kadrowej. W większości przypadków aktualną sytuację finansową poprawia wzrost zainteresowania płatnymi pobytami ze strony osób z Ukrainy. Taki stan rzeczy wpływa pozytywnie na wzrost obłożenia obiektów i wyższe obroty w porównaniu z okresem do stycznia 2022 roku. Wprowadzone w tym roku podwyżki cen usług większości hoteli rekompensują wzrost kosztów funkcjonowania związanych z inflacją, której pierwsze symptomy negatywnie odbiły się kondycji hoteli od końca 2021 roku. Jednocześnie w tym roku zdaniem większości badanych nie nasila się widoczna wcześniej konkurencja pomiędzy obiektami historycznymi i butikowymi na rodzimym rynku. Innym ważnym wnioskiem jest fakt, że w tym roku w większości przypadków jakość świadczonych usług wzrosła.

Najnowsze wyniki badań sytuacji poznańskiego hotelarstwa historycznego i butikowego pozwalają patrzeć w przyszłość z umiarkowanym, ale jednak rosnącym optymizmem. W związku z dynamiczną sytuacją gospodarczo-polityczną koniecznym staje się podejmowanie dalszych badań dotyczących przyszłej sytuacji hotelarstwa historycznego i butikowego na terenie stolicy Wielkopolski.

Bibliografia

- Albrecht, D., Johnson, E. (2002). *New hotels for global nomads*. New York: Merrell Publishers. ISBN 1858941741.
- Bombicki, M.R. (1995). *Bazar poznański: lata świetności*. Poznań: Polski Dom Wydawniczy Ławica. ISBN 8386080116.
- Buchanan, A. (2016). *The Book of Boutique Hotels Paperback*. Primo. ISBN 9780993532719.
- Ciesielska, O., Rouba, R., Stasiak, A. (2006). *Hotelarstwo w zabytkach – grupy markowe. Turystyka i Hotelarstwo*, 9, 9–34.
- Citysolei.pl. (2022). *Solei Boutique* [online, dostęp: 2022-02-16]. Dostępny w internecie: <https://www.citysolei.pl>.
- Dominik, P., (2015). *Zarządzanie hotelem. Wybrane zagadnienia*. Warszawa: Difin. ISBN 9788379305544.
- Enz, C.A. (2009). *Hospitality Strategic Management: Concepts and Cases*. Hoboken: John Wiley and Sons. ISBN 9780470083598.
- Goldeneradler.com. (2022). *Hotel Goldener Adler* [online, dostęp: 2022-02-23]. Dostępny w Internecie: <https://www.goldeneradler.com>.

- Hotelkolegiacki.pl. (2022). *Hotel Kolegiacki* [online, dostęp: 2022-01-30]. Dostępny w Internecie: <http://www.hotelkolegiacki.pl/index.html>.
- Hotelpalazzorosso.pl. (2022). *Hotel Palazzo Rosso* [online, dostęp: 2022-02-02]. Dostępny w Internecie: <https://hotelpalazzorosso.pl>.
- Iblpoznan.pl. (2022). *Ibnn Boutique Limanowskiego* [online, dostęp: 2022-02-10]. Dostępny w Internecie: <http://iblpoznan.pl>.
- Januskiewicz, M., J., Pleskaczyński, A. (2002). *Podręcznik Poznańczyka*. Poznań: Art Media Studio. ISBN 8391791203.
- Kaniewska, B. (2007). *Polska: Noclegi w zabytkach*, Warszawa: Wydawnictwo Muza. ISBN 9788374951784.
- Ksiegowosc.infor.pl. (2022). *Podwyżka stóp procentowych NBP od 9 lutego 2022 r.* [online, dostęp: 2022-01-30]. Dostępny w Internecie: <https://ksiegowosc.infor.pl/wiadomosci/5412506,Podwyżka-stop-procentowych-NBP-od-9-lutego-2022-r.html>.
- Le Fort, C. (2022). *Bon Voyage: Boutique Hotels for the Conscious Traveler*. †Die Gestalten Verlag.
- Libicki, M. (1997). *Poznań – przewodnik, Libicki (ilust.)*. Poznań: Wydawnictwo Gazeta Handlowa. ISBN 8390202840.
- Ławicki, L. (1993). Architektura Poznania w latach 1927-1929. *Kronika Miasta Poznania*, 3–4.
- Mitura, E., Koniuszewska, E. (2008). *Hotelarstwo – organizacja i technika pracy*. Warszawa: Wydawnictwo Difin S.A. ISBN 9788372518378.
- Morris, C. (2016). *The World's Oldest Hotel Has Been a Family Business for 1,300 Years Archived: 14 August 2016 at the Wayback Machine Fortune*.
- Rouba, R. (2001). *Hotelarstwo w zabytkowych rezydencjach jako czynnik modyfikujący otoczenie*. Łódź: Wydawnictwo Łódzkie. ISBN 9788360655436.
- Sala, J. (2019). *Hotelarstwo. Usługi. Zarządzanie. Procesy koncentracji*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWE. ISBN 9788320823295.
- Schoellgen, S., Kunz, M.N., Salzer, J. (2019). *Best Unique Hotels & Retreats: Eighty Four Rooms*. teNeues. ISBN 9783961711895.
- Trzeciakowscy, M.L. (1982). *W dziewiętnastowiecznym Poznaniu*. Poznań: Wydawnictwo Poznańskie. ISBN 8321003168.
- Wilczak, S. (2007). *Hiszpanie zbudują nową Wielkopolskę*. Poznań: Gazeta Wyborcza, wydanie: 11.7.2007.
- Wyszowska, I., Awedyk, M. (2014). Hotele butikowe w zaadaptowanych zabytkowych kamienicach poznańskich jako atrakcja turystyczna. *Turystyka i Rekreacja*, 11.

Historical and boutique hospitality in the era of pandemic and conflict in Ukraine. Case study of Poznań

Abstract: Boutique and historical hospitality, due to its uniqueness, can often be described as a phenomenon of the modern tourism market. Historical and boutique hotels are now more and more popular segments of the hotel industry in the world and in Poland. The commercial adaptation of previously neglected historic buildings is a way of ensuring their ongoing maintenance and further development by their new owners or heirs. In turn, the uniqueness and specificity of the services provided in this type of hotels attracts more and more demanding guests. The aim of the article is to present

the current situation and the specificity of the functioning of historical and boutique hotels in the era of the ongoing global pandemic and conflict in Ukraine. For the purposes of this publication, the historical and boutique hotel markets in Poznań were analyzed. The research hypothesis is based on the statement that the global COVID-19 pandemic and the conflict in Ukraine have a significant impact on the operation of historical and boutique hotels in Poznań. The article was created with the use of compact materials as well as netographic information. The research method used in the publica-

tion is the analysis of existing data, literary criticism and a direct telephone interview on a deliberately selected group of owners and managers of unique hotels in Poznań. The research results positively verify the

thesis. The motive for choosing the above topics was the desire to fill the research gap in the field of the latest studies on the unique hospitality industry in the field of economics.

Keywords: Boutique hotels, COVID-19, historical hotels, war, management
