

**Matylda Awedyk, Sandra Starczewska**

Akademia Wychowania Fizycznego w Poznaniu

**Justyna Weltrowska**

Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu

---

## **RYNEK PRYWATNYCH APARTAMENTÓW JAKO UZUPEŁNIENIE OFERTY HOTELARSKIEJ W POZNANIU**

---

**Streszczenie:** W niniejszym artykule przedmiotem analizy jest rynek apartamentów prywatnych wynajmowanych turystom przyjeżdżającym do Poznania na pobyt krótko- lub długoterminowy. Badanie rynku poznańskich apartamentów prywatnych miało na celu wskazanie specyficznych, odróżniających apartamenty od tradycyjnej bazy hotelowej cech, które mogą być istotne przy dokonywaniu wyboru noclegu przez turystę. Przeanalizowano wszystkie 104 apartamenty prywatne znajdujące się w Poznaniu, ogłaszające w 2012 r. swoją ofertę na portalu Booking.com. W badaniu dotyczącym zagospodarowania uczestniczyła zbiorowość generalna, czyli całość populacji próby. W ankiecie udział wzięło 59 kwater. Wyniki wykazały, że apartamenty prywatne stanowią doskonałe uzupełnienie bazy noclegowej w miejscowości turystycznej i mogą stanowić alternatywne dla hoteli miejsce zakwaterowania, ale adresowane są przede wszystkim do turystów indywidualnych. Pomimo że mają bardzo dobrą, śródmiejską lokalizację, co ułatwia dostęp do głównych atrakcji i miejsc turystycznych, a cena za nocleg jest zdecydowanie niższa niż w hotelach o tym samym standardzie, nie mogą się one poszczycić dodatkowymi, wyszukаныmi udogodnieniami oraz usługami, które gwarantują hotele.

**Słowa kluczowe:** prywatne apartamenty, baza noclegowa, Poznań.

### **1. Wstęp**

Baza noclegowa bierze czynny udział w tworzeniu zagospodarowania turystycznego, którego celem jest odpowiednie przystosowanie danego terenu do potrzeb ruchu turystycznego [Rogalewski 1977, s. 7]. Jego końcowym etapem powinno być przeistoczenie przestrzeni danego obszaru w „przestrzeń gościnną”, czyli taką, która służy zarówno podróżnym, jak i mieszkańcom terenu recepcyjnego [Kowalczyk, Derek 2010, s. 13]. Według Rogalewskiego, kształtowanie zagospodarowania turystycznego polega na wykorzystaniu zasobów naturalnych i przystosowania

ich do spełniania potrzeb turystów, umożliwianiu łatwego dojazdu odwiedzającym do miejsc celów podróży oraz udostępnianiu im niezbędnych usług (np. żywieniowych lub noclegowych), dających możliwość pobytu poza miejscem stałego zamieszkania [Rogalewski 1977, s. 7]. Zagospodarowanie turystyczne silnie oddziałuje na układ przestrzenny określonego obszaru oraz ma duży wpływ na liczbę odwiedzających go turystów. Jest również „jednym z elementów podaży turystycznej”, która przestrzennie i w sposób zaplanowany go kształtuje [Warszyńska, Jackowski 1978, s. 252].

Roźmieszenie bazy noclegowej na obszarze turystycznym zależy od wielu czynników. Przede wszystkim odmienne jest położenie obiektów noclegowych na obszarach aglomeracji miejskich, a inne na terenach niezurbanizowanych. Pewne jest, że powstają one na terenach o znacznej przewadze walorów przyciągających turystów. Czynniki mające znaczenie przy rozpatrywaniu położenia obiektów noclegowych to:

- obecność odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej, czyli dostęp do głównych węzłów drogowych, kolejowych, portów, lotnisk;
- korzystne regulacje prawne dotyczące gospodarowania ziemi;
- obecność działalności usługowych, zaspokajających podstawowe potrzeby turystów [Kowalczyk, Derek 2010, s. 211], a także:
  - „walory krajobrazu;
  - korzystny topo- i mikroklimat;
  - sprzyjające warunki dla zdrowia;
  - urozmaicona rzeźba terenu (i dna morskiego), które może sprzyjać (np. obecności raf koralowych, jak i również stoków odpowiednich dla uprawiania narciarstwa) lub być ograniczeniem dla powstawania obiektu hotelowego;
  - obecność wód powierzchniowych (a jednocześnie brak terenów podmokłych);
  - możliwość kąpeli, uprawiania sportów wodnych, narciarstwa itp.;
  - szata roślinna oraz obecność dzikich zwierząt” [Kowalczyk, Derek 2010, s. 230].

Koncepcje dotyczące powstawania bazy noclegowej na obszarach miejskich zwracają uwagę na większą liczbę jednostek noclegowych zlokalizowanych między historyczną dzielnicą miasta a okręgiem handlowym znajdującym się na jego krańcach [Yokeno 1968, za: Kowalczyk, Derek 2010; Getz 1993, Ashword 1989, Kowalczyk 2001]. Lokalizacja spełnia odpowiednią funkcję, ponieważ głównymi motywami przyjazdów turystów są sprawy służbowo-handlowe. Dlatego najlepszym położeniem usług noclegowych jest umiejscowienie ich pomiędzy tymi częściami miasta.

Artykuł przedstawia część wyników badań, których celem było określenie struktury prywatnej bazy noclegowej Poznania, do jakiej należy przyporządkować

apartamenty. Szczegółowa analiza obejmowała ich lokalizację, sposób funkcjonowania, strukturę klientów, a także określenie ich atrakcyjności w stosunku do oferty poznańskiej bazy hotelowej. Dodatkowo zostały ustalone słabe i mocne strony niezależnych poznańskich apartamentów oraz szanse i zagrożenia ich funkcjonowania i rozwoju płynące z otoczenia.

## 2. Opis metodyczny badań

Głównym problemem jest brak definicji słowa „apartament” w polskiej terminologii związanej z rynkiem nieruchomości i bazą noclegową. Nie istnieje również osobna kategoria je klasyfikująca. Art. 35 pkt 2 ustawy o usługach turystycznych dopuszcza świadczenie usług hotelarskich również w innych obiektach pod warunkiem, że obiekty te spełniają minimalne wymagania co do wyposażenia, o których mowa w art. 45 pkt 4. Nawiązuje on do Rozporządzenia Ministra Sportu i Turystyki z dnia 16 listopada 2011 r. zmieniającego Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. Minimalne wymagania co do wyposażenia innych obiektów hotelarskich określa Załącznik nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r.

Pomimo że apartamenty spełniają wszystkie minimalne wymagania co do wyposażenia dla innych obiektów świadczących usługi hotelowe w budynkach stałych, nie można ich niestety zaliczyć do żadnej z wymienionych w Załączniku nr 7 kategorii, ponieważ nie są to ani pomieszczenia wspólne, ani samodzielne pokoje. Apartamenty nie mogą również należeć do żadnej z 8 grup rodzajowych obiektów hotelarskich (hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska i pola biwakowe), gdyż nie stanowią odrębnego budynku lub wydzielonej części budynku stanowiącej funkcjonalną całość lub zespół budynków z infrastrukturą towarzyszącą [Załącznik nr 1...]. Nie są one także obiektami zakwaterowania zbiorowego.

Według klasyfikacji bazy noclegowej Głównego Urzędu Statystycznego [[http://www.stat.gov.pl/gus/5840\\_4398\\_PLK\\_HTML.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/5840_4398_PLK_HTML.htm)], apartamenty, w których są świadczone usługi hotelarskie, można by było zaliczyć zarówno do kategorii innych obiektów hotelowych, które wraz z hotelami, motelami i pensjonatami stanowią obiekty hotelowe, jak i do „pozostałych obiektów”, do których należą kwatery prywatne. W rzeczywistości określone zostały jedynie swobodne cechy, jakie obiekty tego typu powinny posiadać. Konsekwencją jest swoboda posługiwania się tym określeniem. Dlatego, korzystając z definicji ustalonych, można apartamenty przyporządkować zarówno do hoteli, jak i do pozostałych obiektów, w zależności od lokalizacji apartamentu, czy jest to apartament hotelowy, czy kwatery prywatna.

W związku z powyższym w niniejszym opracowaniu przyjęto definicję autorską, zgodną z którą apartament jest to obiekt łączący cechy budynku mieszkalnego

i hotelu, tzn. oferujący umeblowane pomieszczenia mieszkalne wraz urządzeniami do gotowania bez obsługi, ale świadczący też usługi hotelarskie, do których należy sprzątanie, ochrona, recepcja itp., wynajmowany do celów noclegowych turystyki, za opłatą określoną z góry, za pośrednictwem biur zakwaterowań lub bezpośrednio turystom.

Cechą istotną dla tak pojmowanych apartamentów wynajmowanych turystom jest ich prywatny charakter. Oznacza to, że są one własnością lub są kontrolowane przez indywidualne osoby (w odróżnieniu od hoteli) lub spółki handlowe, a nie państwo lub inną jednostkę urzędową.

Ponieważ ani klasyfikacja GUS, ani klasyfikacja PKD lub ustawa o usługach turystycznych nie wyróżnia apartamentów jako osobnej kategorii obiektów zbiorowego/indywidualnego zakwaterowania oraz istnieje niedobór informacji na temat prywatnej bazy noclegowej lub obiektów indywidualnego zakwaterowania, w ostateczności wykorzystano internetową bazę prywatnych apartamentów oferowanych przez portal internetowy Booking.com. W roku 2012 na tej platformie dostępne były 104 mieszkania apartamentowe pod wynajem zlokalizowane na terenie miasta Poznania.

W badaniu posłużono się trzema metodami badawczymi. Pierwszą była inwentaryzacja urbanistyczna terenu, której zadaniem było ukazanie lokalizacji apartamentów w strukturze przestrzennej Poznania. Połączono dwie techniki badawcze: spis oraz lokalizację w terenie. W inwentaryzacji urbanistycznej wzięły udział wszystkie 104 apartamenty. Drugie badanie polegało na metodzie sondażu diagnostycznego, w którym wykorzystano ankiety oraz dodatkowo zastosowano wywiady kwestionariuszowe. Uczestniczyły w nim 54 apartamenty. W celu przedstawienia strategicznego położenia apartamentów prywatnych pod wynajem zastosowano metodę analizy strategicznej, jaką jest analiza SWOT. Ze względu na ograniczenia objętościowe tekstu nie została ona w artykule przedstawiona.

### 3. Prywatna baza noclegowa w Poznaniu – apartamenty

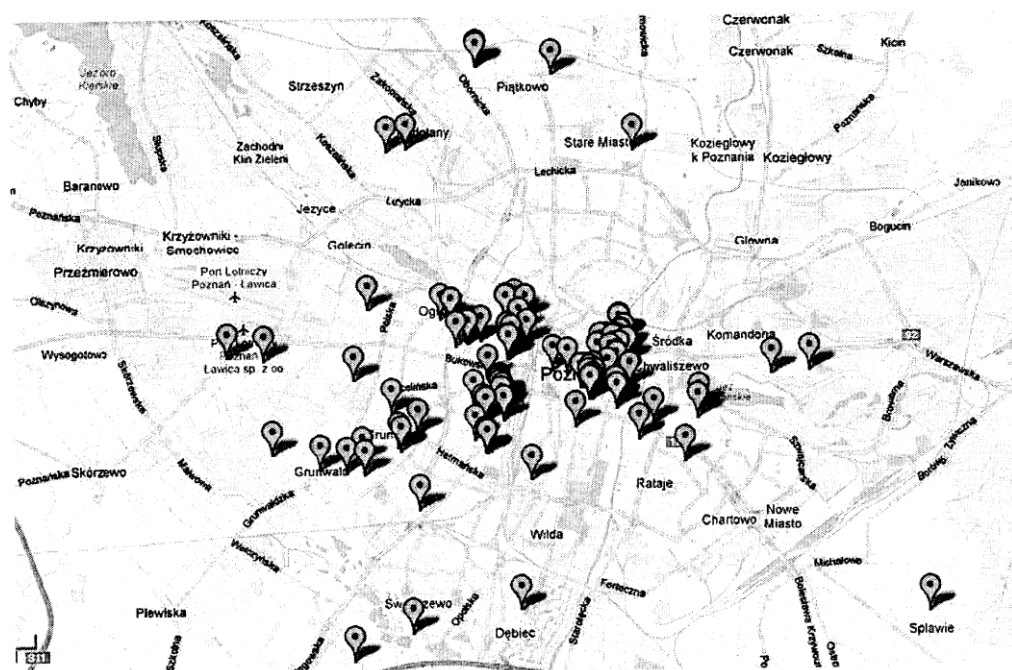
W roku 2012 na terenie Poznania funkcjonowało 227 obiektów świadczących usługi noclegowe, z liczbą 5611 pokoi, oferujących 11,7 tys. miejsc noclegowych<sup>1</sup> [Bródka, Zmysłony 2012, s. 93]. Pod względem miejsc noclegowych zdecydowanie przeważały obiekty typu hotelowego (68,7%), uzupełnione głównie przez hotele i schroniska młodzieżowe (11,1%) oraz prywatną bazę noclegową, w tym również apartamenty (12,2%). W 2010 r. z poznańskiej bazy noclegowej skorzystało 582,9 tys. osób, w tym 163 tys. (28%) to podróżni z zagranicy. W obiektach

---

<sup>1</sup> Autorzy opracowania podzielili obiekty noclegowe według kryterium rodzajowego na: hotele, motele, pensjonaty, inne obiekty hotelowe (hotele, motele i pensjonaty w trakcie kategoryzacji, zajazdy, zamki, domy gościnne itp.), ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, wczasowe itp., kempingi i pola biwakowe, schroniska turystyczne i domy wycieczkowe, hostele, pokoje gościnne (w tym apartamenty), kwatery agroturystyczne.

noclegowych nocowało 456,9 tys. osób, a pozostała część, czyli 125,9 tys., przebywała w innych miejscach zakwaterowania [www.stat.gov.pl].

Największa liczba apartamentów znajdowała się w dzielnicy Stare Miasto (41 obiektów – 39%), Grunwald (30 obiektów – 29%) oraz Jeżyce (22 obiekty – 16%). Pozostałe były zlokalizowane w dzielnicy Nowe Miasto (7 obiektów) oraz Wilda (4 obiekty). Analizując położenie, można wywnioskować, że największe ich zagęszczenie występuje w centrum Poznania, w pobliżu takich atrakcji jak: Stary Rynek (Stare Miasto), Międzynarodowe Targi Poznańskie (Jeżyce) oraz Stadion Miejski (Grunwald) (rys. 1). Liczne apartamenty są także zlokalizowane przy jeziorze Malta. Położenie tych kwatery jest bardzo korzystne, ponieważ dostępność licznych atrakcji turystycznych może wpływać na częstszy ich wybór. Jednocześnie można zauważyć, że im bliżej granic miasta, tym apartamentów mniej.



Rys. 1. Lokalizacja prywatnych apartamentów w Poznaniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Booking.com].

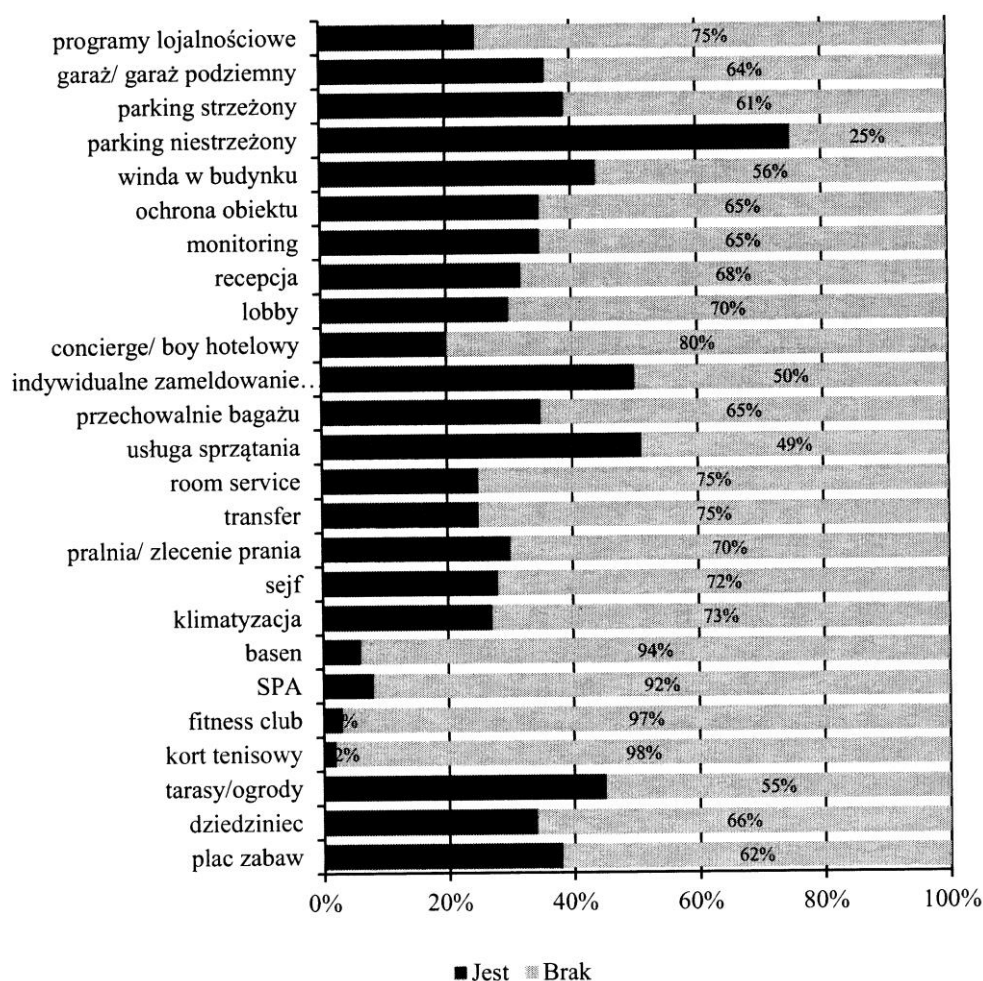
Poznańskie apartamenty prywatne (według koncepcji lokalizacji usług hotelarskich N. Yokeno) utworzyły zbiorowiska usytuowane w śródmieściu, między ważnymi miejscami turystycznymi, szlakami komunikacyjnymi oraz terenami handlowymi, ponieważ turyści i biznesmeni korzystają przede wszystkim z tych obszarów. Lokalizacja taka sprzyja modelowi centralnej dzielnicy turystycznej, którego autorem jest D. Getz i której koncepcja zakłada, że najlepsze warunki uprawiania

turystyki oraz dobre zagospodarowanie turystyczne (w tym obiekty noclegowe) skupiają się w centrum miasta.

Średnia powierzchnia wszystkich apartamentów wyniosła 64,97 m<sup>2</sup>, a ich mediana równała się 60 m<sup>2</sup>. Największy z nich miał powierzchnię 140 m<sup>2</sup> (Apartament Sowiński, ul. Sowińskiego, Grunwald), natomiast najmniejszą Old Square Apartment, tylko 30 m<sup>2</sup> (plac Kolegiacki, Stare Miasto). Ceny za nocleg w poznańskich apartamentach były również bardzo zróżnicowane, uzależnione od standardu, wyposażenia, wyglądu i lokalizacji nieruchomości. Średnia cena w roku 2012 równała się 200 zł za dobę, a ich mediana 197 zł za dobę. Najwyższą kwotę za nocleg należało zapłacić za obiekt znajdujący się na obszarze zrewitalizowanych koszar wojskowych, w bliskiej odległości od Targów Poznańskich, w City Park Hotel & Residence (ul. Wypiańskiego, Jeżyce) – 500 zł za dobę. Najmniej płacono w obiektach również położonych w pobliżu Targów Poznańskich: Bad & Breakfast (ul. Śniadeckich, Jeżyce) oraz Sleep Well (ul. Słowackiego, Jeżyce) – tylko 80 zł.

Zgodnie z ustawą o usługach turystycznych, kwatery prywatne nie podlegają kategoryzacji. Jednak w internetowych wyszukiwarkach obiektów noclegowych można napotkać niezależne apartamenty, których właściciele przyznają im gwiazdki według własnego uznania (pomimo ochrony prawnej, jakiej tego typu kategoryzacja podlega). Na stronie internetowej Booking.com właściciele mogą określić standard własnego apartamentu. W roku 2012 z funkcji tej skorzystało tylko 39% właścicieli, natomiast 61% nie sprecyzowało poziomu udogodnień. Wśród apartamentów, które zostały sklasyfikowane przez właścicieli, najwięcej jest 4-gwiazdkowych – aż 65%. Mniej o połowę jest obiektów 3-gwiazdkowych. Udział w badaniu wzięło tylko 5% obiektów 5-gwiazdkowych. Żaden z właścicieli nie ocenił swojej nieruchomości na 1 lub 2 gwiazdki.

Rysunek 2 prezentuje wyposażenie i usługi oferowane przez apartamenty oraz ich kompleksy budowlane. Podstawowe udogodnienia, takie jak parking niestrzeżony, usługa sprzątnięcia oraz indywidualne zameldowania i wymeldowanie, kształtowały się na dobrym poziomie – posiadało je ponad 50% przebadanych kwater. Niewiele z nich wyposażonych było w tarasy, ogrody, plac zabaw, dziedzińiec, windę w budynku, parking strzeżony, garaż podziemny, ochronę obiektu i monitoring, przechowalnię bagażu, recepcję, lobby oraz pralnie lub usługę zlecenia prania. Jedynie 30%-45% apartamentów posiadało sejf, klimatyzację, programy lojalnościowe, usługę *room-service* oraz możliwość transferu turystów. Brakuje też osób, którym można zlecić wykonanie jakiegoś zadania, np. zniesienie bagaży, rezerwację biletów, wynajem niani dla dziecka i inne. Tylko w 20% kwater występowała usługa konsjerża lub boya hotelowego. Zaledwie pojedyncze apartamenty dysponowały SPA, basenem, fitness clubem i kortem tenisowym. Innymi sporadycznie występującymi usługami był również bufet śniadaniowy, lokal restauracyjny, kawiarnia lub bar, kantor lub usługa wymiany walut, dostęp do ksero i faksu, prasy, bankomatu, wypożyczalni rowerów lub samochodów, sal konferencyjnych.



**Rys. 2.** Usługi w poznańskich apartamentach prywatnych

Źródło: opracowanie własne.

Jedną z najważniejszych pożądaných przez turystów usług, które nie zostały uwzględnione w powyższym zestawieniu, jest bezpośredni dostęp do Internetu. Współcześnie łatwość dostępu nie jest jednak wystarczająca. Korzystanie z sieci powinno być także darmowe. Aż 84% badanych apartamentów prywatnych dysponowało Internetem, a 83% z nich oferowało go nieodpłatnie. Można więc uznać, że wynik jest zadowalający.

Dodatkowym udogodnieniem dla turystów zmotoryzowanych jest parking. Aż 75% apartamentów go posiadało, jednak ważne jest to, czy usługa jest bezpłatna oraz jaki jest jej ewentualny koszt. 67% prywatnych kwater oferowało parking nieodpłatnie, a pozostałe wymagały zapłaty. Średnia cena za miejsce parkingowe



w badanych apartamentach wynosiła 30 zł, a ich mediana 25 zł. Najdroższy parking, 50 zł za dobę, występuje w City Park Hotel & Residence, najtańszy, 15 zł, w Old Square Apartments, Old Town Apartments (ul. Garbary, Poznań) oraz Gold Apartments (Stare Miasto). Niektóre parkingi wymagają powiadomienia o wcześniejszej rezerwacji miejsca (12%).

Częstszymi klientami badanych apartamentów byli turyści poznawczy, przyjeżdżający w celu zwiedzania miasta. Stanowili oni 52% ogółu korzystających z noclegu. Mniej, bo 42%, stanowiły osoby przyjeżdżające w celach biznesowych. Klientami poznańskich apartamentów byli także nowożeńcy (6%). Większość turystów to Polacy (56%). W większym gronie przemieszczało się 49% podróżnych, a 51% przybyło samotnie.

Bardzo ważnym elementem jest prezentacja apartamentów pod wynajem oraz sposób dotarcia do potencjalnych klientów. Właściciele tego typu obiektów najczęściej posługują się wyszukiwarkami hotelowymi dostępnymi poprzez Internet. Z racji tego, że przy użyciu tej strony zostały wybrane badane nieruchomości, najbardziej popularna była wyszukiwarka Booking.com (100%). Chętnie wykorzystywane były również: letsbookhotel.com (76%), rezerwuje.pl (72%), holiday-check.pl (65%) oraz hotels-worlds.com (48%), a także noce.pl, obiekty-noclegowe.info, noclegi24h.pl, stay4night.com, capitalapart.pl, nocego.pl, hostelstravel.com, meteor-turystyka.pl, e-nocleg.pl, eholiday.pl, HRS.com, poznannoclegi.pl, zoover.pl, nocowanie.pl, welcompoland.com.

#### 4. Podsumowanie

Apartamenty prywatne stanowią doskonałe uzupełnienie bazy noclegowej w miejscowości turystycznej. Mają bardzo dobrą, śródmiejską lokalizację, co ułatwia dostęp do głównych atrakcji i miejsc turystycznych. Większy metraż niż pokoje hotelowe, większa liczba pomieszczeń umożliwiają wspólne zakwaterowanie turystom podróżującym z rodzinami lub w kameralnych grupach. W pełni wyposażona kuchnia daje komfort i swobodę przygotowywania posiłków, a niepowtarzalny wystrój wewnątrz i brak hotelowego gwaru zwiększają poczucie prywatności. Oferta poznańskich apartamentów jest również zdecydowanie tańsza niż hoteli o tym samym standardzie.

Należy jednak zwrócić uwagę, że apartamenty nie mogą się poszczycić dodatkowymi, wyszukаныmi udogodnieniami oraz usługami gwarantowanymi przez hotele. Ponieważ są to zazwyczaj pojedyncze mieszkania zlokalizowane w zabytkowych kamienicach lub apartamentowcach, nie posiadają wystarczających powierzchni do stworzenia bazy konferencyjnej i rekreacyjnej. Z tego również względu nie mogą obsługiwać grup. W związku z powyższym, apartamenty prywatne są niewątpliwie atrakcyjnym uzupełnieniem oferty noclegowej miejscowości, ale kierowanym głównie do turystów indywidualnych. Ze względu na cenę są



one atrakcyjnym rozwiązaniem dla planujących zatrzymać się w danym miejscu na dłużej.

Apartamenty prywatne i hotele butikowe to jeden z najnowszych trendów w globalnym przemyśle hotelarskim i nieruchomościach. W Polsce rynek apartamentów jest relatywnie młody, ale bardzo dynamiczny. Coraz więcej turystów ucieka od hotelowej atmosfery i poszukuje obiektów noclegowych, w których podczas podróży poczuje się jak w domu. Oferują one komfort coraz częściej pożądanym przez odwiedzającego. Wraz ze wzrostem zapotrzebowania turystów na indywidualne podejście do ich potrzeb i zainteresowań powiększa się oferta niestandardowych, oryginalnych miejsc noclegowych. Badania przeprowadzone w Poznaniu potwierdzają, że niewątpliwie zasługuje ona na uwagę.

## Literatura

- Ashworth G.J., *Urban tourism: an imbalance in attention*, [w:] *Progress in tourism, recreation and hospitality management*, red. C.P. Cooper, vol. 1, Belhaven, London 1989.
- Bródka S., Zmysłony P. (red.), *Turystyka w aglomeracji poznańskiej*, Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej nr 20, Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2012.
- Getz D., *Planning for tourism business districts*, "Annals of Tourism Research" 1993, no. 20, 4.
- Kowalczyk A., *Geografia hotelarstwa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- Kowalczyk A., Derek M., *Zagospodarowanie turystyczne*, Wydawnictwo PWN, Warszawa 2010.
- Rogalewski O., *Zagospodarowanie turystyczne*, WSiP, Warszawa 1977.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, tekst jedn., DzU 2006, nr 22, poz. 169.
- Rozporządzenie Ministra Sportu i Turystyki z dnia 16 listopada 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, DzU 2011, nr 259, poz. 1553.
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych, DzU 2004, nr 223, poz. 2268, z późn. zm.
- Waszyńska J., Jackowski A., *Podstawy geografii turystyki*, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1978.
- Załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r., DzU 2004, nr 188, poz. 1945.
- Załącznik nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r., DzU 2004, nr 188, poz. 1945.

## Źródło internetowe

[www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), dostęp 10.2012

## **PRIVATE APARTMENTS AS A COMPLEMENT FOR HOTELS. CASE STUDY OF POZNAŃ ACCOMMODATION MARKET**

**Summary:** The subject under scrutiny in this research paper is renting private apartments to tourists arriving to Poznań for short- or long-term stay. A survey was conducted to clarify whether the apartments can be an alternative to a traditional hotel room, for which they are the best solutions, how these establishments operate, how many private apartments there are in Poznań, how they are equipped, what services they provide and where they are located. There were analyzed all 104 private apartments located in Poznań and announcing their offer in 2012 at Booking.com. In the development study a general population was involved – the whole population sample. Questionnaire survey was attended by 59 apartments. The results of this study show that private apartments are the perfect complement of accommodation in the tourist destination and certainly are alternative to hotels especially for individual tourists. Despite the fact they have a very good, downtown location, which provides easy access to major tourist attractions and the price for a night is much lower than in hotels of the same standard, they cannot boast additional, sophisticated amenities and services that provide hotels.

**Keywords:** private apartments, accommodation market, Poznań.

ISBN 978-83-7695-366-3



9 788376 953663

UNIwersYTET EKONOMICZNY WE WROCLAWIU  
53-345 Wrocław, ul. Komandorska 118/120  
WYDAWNICTWO  
[www.ue.wroc.pl](http://www.ue.wroc.pl)

---

Zamówienia na opublikowane prace przyjmuje  
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
tel./fax 71 36-80-602; e-mail: [econbook@ue.wroc.pl](mailto:econbook@ue.wroc.pl)  
[www.ksiegarnia.ue.wroc.pl](http://www.ksiegarnia.ue.wroc.pl)