

Katarzyna Rotter

LE DEVELOPPEMENT DU PARC HOTELIER A CRACOVIE DANS LES ANNEES 1990-2000

Résumé: Dans cet article, sont présentés les changements intervenant dans le parc hôtelier à Cracovie pendant la première décennie des transformations systémiques visant à passer de l'économie centralisée à l'économie du libre marché. On a analysé les capacités d'hébergement et leur localisation ainsi que les changements du régime de propriété concernant le parc hôtelier de Cracovie dans les années 1990-2000.

Mots clés: parc hôtelier, développement, investissements hôteliers, transformations du régime de propriété.

1. Introduction

La notion de développement est le plus souvent associée au processus d'évolution. D'après la définition du développement proposée par l'Encyclopédie Universelle PWN (1987), il s'agit d'un *processus de transformations dans un sens donné pendant lequel les objets passent d'une forme ou d'un état plus simple, moins élaboré, à des formes ou à des états plus complexes et plus élaborés d'un point de vue concret.*

Le développement intervient suite à l'influence de certains facteurs, notamment ceux qui modifient les conditions de fonctionnement des objets. Dans le cas des entreprises, le facteur de développement consiste souvent en des modifications considérables de l'environnement qui nécessitent la mise en œuvre d'actions d'adaptation (révision, adaptation ou innovation) car, dans le cas contraire, l'entreprise risquerait de perdre sa position sur le marché et, par conséquent, d'être obligée, à terme, de cesser son activité.

La transformation du système économique et politique entamée en 1989 en Pologne a constitué la force motrice de ces mutations qui interviennent pratiquement dans chaque domaine de la vie économique. La volonté de mettre en œuvre les principes de l'économie du marché ainsi que la démocratisation de la vie politique ont entraîné d'importants changements juridiques, le développement des entreprises, l'ouverture sur les contacts internationaux, la création de nouveaux rapports basés sur la compétitivité dans le monde des affaires ainsi que d'autres modifications dans "l'environnement du business". L'élimination progressive des obstacles au développement économique caractérisant

l'économie centralisée a transformé l'ancienne structure économique, lui permettant de se rapprocher du modèle de développement caractéristique des pays capitalistes développés.

Le processus en cours, qui est la conséquence des transformations systémiques entamées au début des années quatre-vingt-dix sera présenté dans le présent article à partir de l'exemple du développement du parc hôtelier¹ de la ville de Cracovie.

2. Le parc hôtelier de Cracovie en 1990

En 1990², année considérée comme celle du commencement des transformations socio-économiques post-communistes en Pologne, dix-neuf hôtels fonctionnaient à Cracovie (Fig. 1), disposant de 3 310 lits, ce qui représentait environ 60% de la capacité d'hébergement de la ville. Le potentiel existant du parc hôtelier, ainsi que la totalité des places d'hébergement étaient alors insuffisants pour répondre au flux croissant de touristes³. Une telle situation existait depuis la période de l'après-guerre et la raison essentielle en était les modalités de la gestion dans le système socialiste, système au sein duquel la primauté était accordée aux investissements industriels au détriment des services, et notamment des services touristiques qui, selon les dirigeants de l'époque, ne pouvaient influencer considérablement sur le développement économique de la région.

Par conséquent, pendant la période de l'après-guerre, ne furent construits que neuf hôtels, qui offraient au total 2 271 places, ce qui représentait environ 70% du parc hôtelier. A cette époque, les nouveaux hôtels étaient essentiellement bâtis en dehors du centre historique de la ville de Cracovie. Ces zones n'étaient pas sous la protection du conservateur des monuments et, comme il s'agissait de terrains où la densité du bâti urbain était faible, cela permettait de construire librement des édifices et notamment des hôtels de grande capacité, abritant plusieurs centaines de chambres. Il s'agissait d'investissements particulièrement recherchés puisque cela permettait de développer plus rapidement le potentiel des services au sein du parc hôtelier. Ces établissements étaient situés essentiellement à proximité des principaux axes de communication (cas de cinq d'entre eux) ou à proximité des terrains de sport et de loisirs (4 hôtels).

Dans la Vieille Ville et à proximité immédiate, fonctionnaient dix hôtels de longue tradition qui proposaient des services hôteliers dès l'entre-deux guerres et parfois même dès les débuts du XIXe siècle. Il s'agissait de petits hôtels (jusqu'à 200 lits).

¹ Pendant la période couverte par l'étude, on a constaté d'importantes modifications dans les dispositions légales relatives à l'hôtellerie et à d'autres établissements hôteliers et, par conséquent, la définition de la notion d'"hôtel" a beaucoup changé, elle aussi. Dans la littérature concernant l'hôtellerie, on observe un manque d'unanimité quant à la définition de cette notion. C'est pourquoi, afin d'uniformiser les critères pour toute la période faisant l'objet de l'étude, l'auteur a décidé que par hôtel on entendrait un site qui remplit la totalité des critères énumérés ci-dessous:

- il dispose de plus de 10 chambres;
- la majorité des lits se trouve dans des chambres simples et doubles;
- le lieu est prêt (24 h sur 24) à proposer des services hôteliers de manière généralement accessible;
- sont proposés des services hôteliers d'un niveau supérieur à celui de base;
- il utilise l'appellation "hôtel" (ou "motel") dans les contacts commerciaux;
- il est assujéti aux dispositions du Code Civil relatives à la responsabilité de l'hôtel en ce qui concerne les objets apportés par les clients de l'hôtel.

Par "parc hôtelier" on entend un ensemble d'hôtels menant une activité dans la zone faisant l'objet de l'étude.

² On présente ici l'état du parc hôtelier au 1er janvier 1990.

³ D'après les estimations de l'Institut du Tourisme, 2 160 000 personnes avaient visité Cracovie en 1990. Environ 475 000 personnes s'étaient arrêtées cette même année dans les hôtels de la ville (*Rocznik ... 1998; Raport ... 2001*).

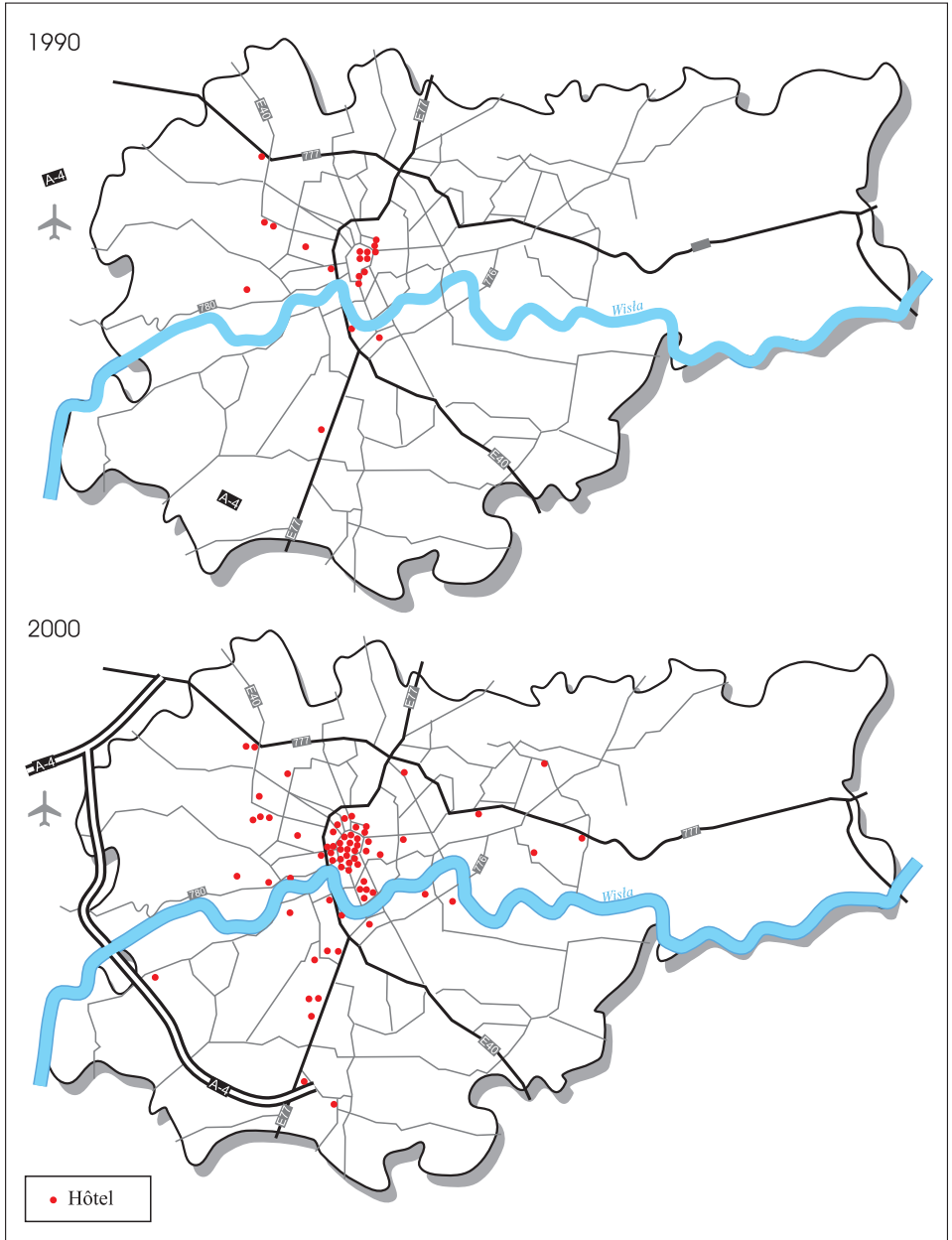


Fig. 1. La localisation des hôtels à Cracovie dans les années 1990 et 2000

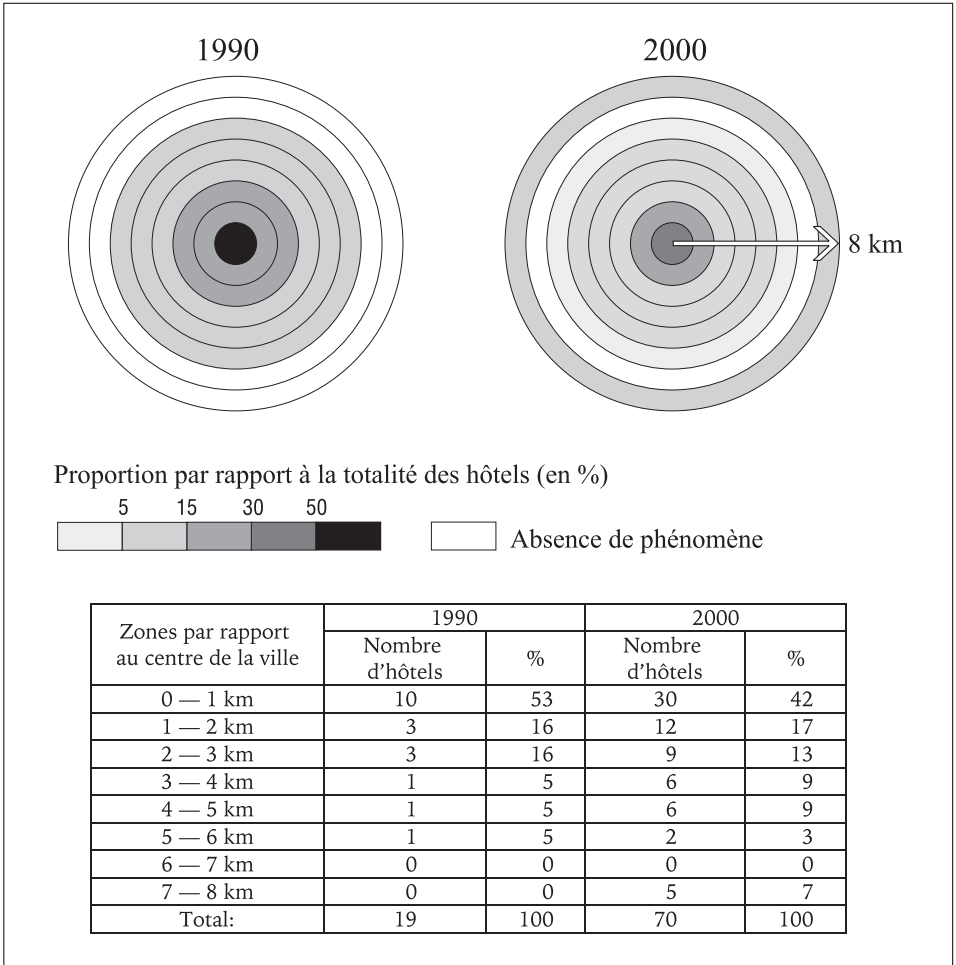


Fig. 2. La concentration du parc hôtelier (d'après le nombre d'hôtels) dans les différentes zones par rapport au centre de Cracovie (Sukiennice) dans les années 1990 et 2000

En 1990, le parc hôtelier se caractérisait donc par une forte concentration spatiale (Fig. 2). L'immense majorité des établissements était située à une distance inférieure à trois kilomètres du centre-ville (85% des hôtels et 90% des lits). Plus de la moitié étaient localisés dans une zone couvrant un rayon de moins de un kilomètre depuis le centre de Cracovie et aucun hôtel n'existait à une distance supérieure à six kilomètres du centre-ville.

Au début de l'année 1990, la totalité du parc hôtelier de Cracovie, appartenait à l'Etat et la majorité (13 hôtels) était gérée par deux entreprises touristiques nationales, à savoir PP Orbis et KPT Wawel-Tourist.

Les hôtels "Orbis" (quatre hôtels en activité et un en rénovation) se distinguaient par le standard élevé des services proposés (4 étoiles d'après la réglementation en vigueur). Mais, malgré une période de fonctionnement relativement courte, ces établissements

se trouvaient dans un mauvais état technique, en raison d'une exploitation trop intense et du déficit de rénovations courantes. L'entreprise KPT "Wawel-Tourist" disposait quant à elle, en 1990, d'un plus grand nombre d'hôtels (neuf en activité et un en rénovation), essentiellement de standard moyen (deux et trois étoiles). Il s'agissait pour la plupart d'hôtels construits avant la Seconde Guerre mondiale et dont l'exploitation fut confiée à l'État à partir de 1950. Dans la majorité d'entre eux, on n'avait pas effectué de travaux de rénovation et ces établissements se trouvaient en mauvais état. Le manque de rénovation courante accompagné d'une exploitation très intense avait donc entraîné la décapitalisation de ce parc. Seuls deux hôtels du "Wawel-Tourist" avaient été construits après la guerre, dans les années soixante-dix, mais n'avaient pas non plus bénéficié de travaux de rénovation depuis plus de dix ans.

3. Le développement du parc hôtelier dans les années 1990-2000

3.1. L'évolution des services au sein du parc hôtelier

Par rapport aux années précédentes, les années quatre-vingt-dix se distinguent par une augmentation considérable du nombre d'hôtels cracoviens avec une croissance d'environ 270% entre 1990 et 2000 (Fig. 3). Cinquante et un nouveaux hôtels sont ouverts, ce qui permet de faire passer le nombre de lits de 3 310 à 7 848 en 2000, soit une croissance de 137% par rapport à l'année 1990 (Fig. 4).

Chaque année, le parc hôtelier de Cracovie s'agrandit. Pendant la période 1991-1996, le rythme des changements reste modéré – à cette époque, chaque année, deux à quatre

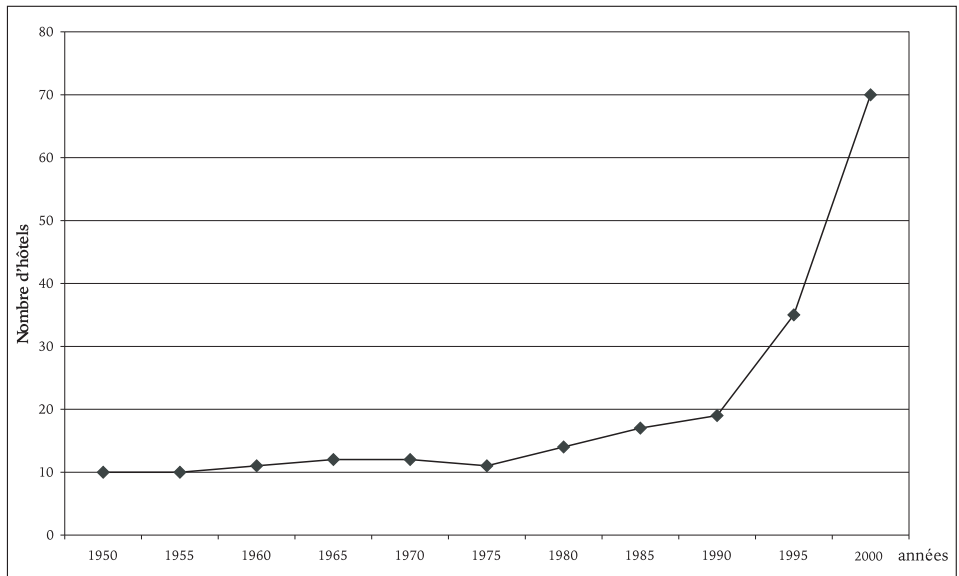


Fig. 3. Evolution du nombre d'hôtels à Cracovie dans les années 1950-2000

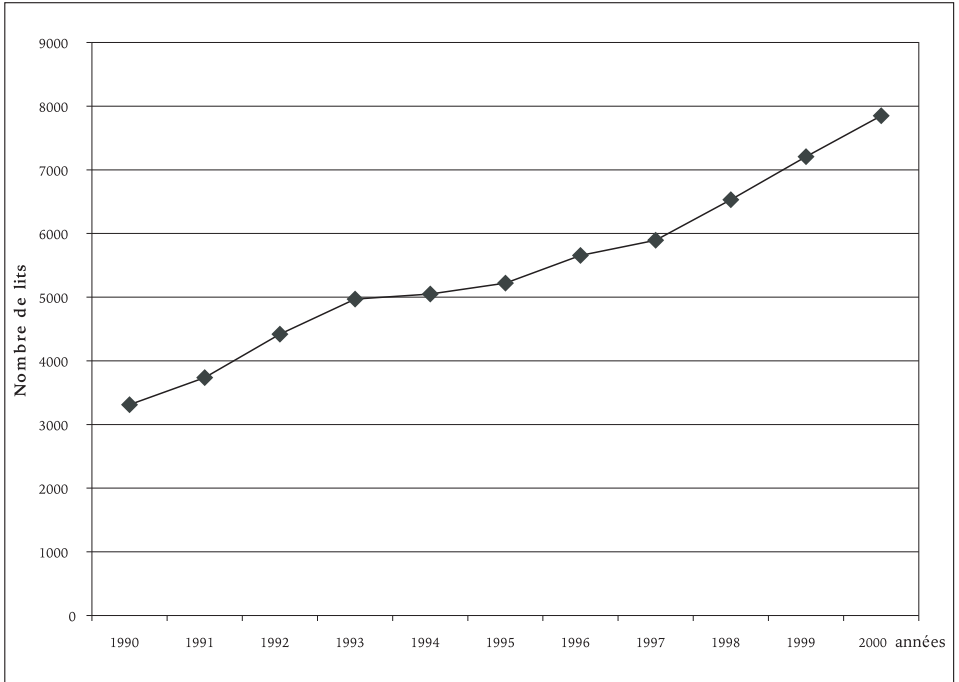


Fig. 4. Evolution du nombre de lits dans les hôtels à Cracovie dans les années 1990 – 2000

hôtels sont ouverts, mais à partir de 1997-, le rythme s'accélère avec six à sept nouvelles ouvertures par an, pour être à son maximum en 2000, année pendant laquelle onze nouveaux hôtels sont inaugurés.

Sans aucun doute, une croissance aussi forte du nombre d'hôtels est due en grande partie à la disproportion constatée entre l'offre en lieux d'hébergement et la demande croissante, mentionnée auparavant, en services hôteliers. Il faut signaler que ce déséquilibre était lié, non seulement au manque de lits dans les hôtels existants, mais découlait aussi du mauvais état technique et du manque d'équipements appropriés, ceci notamment pour les besoins du tourisme d'affaires, du tourisme de congrès par exemple⁴.

Outre le contexte d'une demande favorable, il faut aussi mentionner cinq autres facteurs ayant eu un impact considérable sur l'augmentation du nombre d'hôtels à Cracovie.

1. L'attribution des mêmes compétences aux secteurs privé et public afin de pouvoir mener une activité économique⁵. En conséquence, ont commencé à apparaître de petits hôtels gérés par des familles ou bien des établissements menant une activité à petite échelle.

⁴ Cette conception était présentée dans de nombreuses publications, notamment dans la presse quotidienne, locale et nationale ainsi que dans les revues spécialisées, ceci tout au long des années quatre-vingt-dix, en contribuant à populariser cet avis.

⁵ Loi du 23 décembre 1988 sur l'activité économique (J.O. Dz. U. nr 41, pos. 324 avec amendements ultérieurs.) et modifications de la Constitution de la République de Pologne.

2. La mise en place de certains allègements fiscaux afin d'attirer les investisseurs étrangers⁶. C'est l'un des facteurs qui a fait que des investisseurs étrangers ont déclaré leur volonté de construire des hôtels, investisseurs agissant dans le secteur de l'hôtellerie ou du bâtiment. Une partie de ces projets f été réalisée jusqu'f la fin de l'année 2000.
3. Une bonne conjoncture économique, en particulier f partir du milieu des années quatre-vingt-dix⁷, permit aux entreprises d'obtenir de bons résultats financiers. Une telle situation créa un climat favorable pour de nouveaux investissements. Certaines entreprises en bonne santé économique, et pas forcément du secteur de l'hôtellerie ou du tourisme, investirent alors dans la construction d'hôtels.
4. Le commencement du processus de restitution des biens immobiliers nationalisés aux propriétaires légaux ou f leurs héritiers. Les immeubles ou les parcelles de terrain en question étaient souvent localisés dans des lieux très attractifs et les nouveaux propriétaires, f la recherche d'une valorisation économique de ces lieux décidèrent souvent d'y développer une activité hôtelière. Dans certains cas, ne pouvant prendre en charge les travaux de rénovation nécessaires, ils revendirent ces biens f des entreprises qui, elles, disposaient de fonds indispensables f la réalisation de ce type d'investissement.
5. La mise en place de nouveaux rapports économiques fondés sur les principes du marché est le cinquième facteur explicatif. Cette nouvelle situation a entièrement changé les modalités de fonctionnement des anciennes entreprises d'Etat qui, en perdant leur position privilégiée et, bien souvent, une partie de leur clientèle, furent obligées de changer de profil d'activité. Certaines d'entre elles notamment, comme des hôtels pour ouvriers ou des internats, commencèrent f proposer des services d'hébergement. Une partie de ces bâtiments a ensuite été adaptée aux normes imposées aux hôtels modernes, ceci grâce f des investissements effectués f grande échelle par le propriétaire ou par le bailleur. D'autre part, la fermeture de certaines entreprises qui n'arrivaient pas f se faire une place dans le nouveau contexte, constitua une opportunité avec la reprise de leurs biens, et notamment de leurs biens immobiliers qui, par la suite, furent adaptés pour remplir une fonction hôtelière ou bien être modernisés (dans le cas où il s'agissait déjà d'un hôtel).

3.2. Les mutations dans la répartition spatiale des hôtels cracoviens

Les nouveaux hôtels sont localisés le plus souvent dans la vieille ville et f proximité de la partie historique de Cracovie car il est alors possible d'offrir de ce fait aux clients, d'une part un accès facile aux principales attractions touristiques de la ville et aussi la proximité des institutions les plus importantes, surtout dans le domaine de l'administration, de la science et de la culture. Qui plus est, cette zone est aussi le centre des affaires, du commerce et des loisirs. Jusqu'f la fin de l'année 2000 et pendant la période étudiée, dix nouveaux hôtels ont commencé leur activité dans la vieille ville, plus dix autres situés en dehors de cette zone, mais éloignés de moins d'un kilomètre du centre⁸ (Fig. 2).

⁶ Entre autres: *Loi du 23 décembre 1988 sur l'activité économique avec participation des entités étrangères* (J.O.:Dz. U. Nr 41, pos. 325) et *Loi du 14 juin 1991 sur les sociétés avec participation de capitaux étrangers* (J.O.: Dz. U. nr 60, poz. 253).

⁷ D'après les données de l'Office National des Statistiques (GUS) on a observé, en Pologne, après le commencement des réformes économiques, une diminution du PNB, puis dès 1992, on a constaté une croissance économique qui a permis d'atteindre, en 1994, un PNB supérieur f celui de 1990, avec une croissance constante jusqu'f la fin des années quatre-vingt-dix.

⁸ Comme point central de référence, nous avons choisi les *Sukiennice* (Halle aux draps), édifice érigé au centre de la Place du Marché dans la vieille ville de Cracovie.

Le quartier de Kazimierz, ancien quartier juif⁹ est devenu un lieu privilégié pour l'ouverture d'hôtels, de même d'ailleurs que pour l'implantation d'autres infrastructures touristiques. Cinq établissements y ont été ouverts dans les années 90, alors que pendant toute la période de l'après-guerre, il n'y en avait aucun.

Pendant la période étudiée, des hôtels ont également été créés en dehors du centre historique de la ville. L'utilisation de plus en plus généralisée de la voiture comme moyen de transport a provoqué un intérêt accru pour des lieux situés à proximité des principaux axes de communication.

D'autre part, une partie des hôtels a été localisée dans les secteurs d'habitation situés en périphérie, comme par exemple dans le quartier de Nowa Huta. Il s'agit alors d'infrastructures créées à partir d'anciens hôtels pour ouvriers qui ont ensuite été adaptés aux exigences de l'hôtellerie moderne. Un hôtel situé à proximité de terrains industriels (un ancien internat à l'origine) procède d'une logique semblable.

Des établissements ont aussi été ouverts sur d'autres anciens terrains industriels grâce à la reprise de vieilles halles d'usine où l'on a construit, sur cette base, de nouvelles infrastructures hôtelières.

Par ailleurs, plusieurs petits hôtels tenus par des acteurs indépendants, de type pension de famille, sont apparus dans certains quartiers résidentiels, le plus souvent relativement éloignés du centre-ville.

Les changements relatifs à la répartition spatiale des hôtels à Cracovie entre 1990 et 2000 sont présentés sur le Fig. 1.

Les nouveaux investissements effectués dans le domaine de l'hôtellerie ont eu pour conséquence la déconcentration du parc hôtelier à Cracovie. De nouveaux hôtels, situés à une distance de sept à huit kilomètres du centre-ville ont été ouverts, notamment dans les quartiers de Swoszowice et de Nowa Huta, où, en 1990, n'existait aucune infrastructure de ce type. De plus, la part des hôtels localisés dans un périmètre d'un kilomètre autour du centre par rapport au nombre total d'hôtels cracoviens a été réduite, de plus de 10% (ceci même si le nombre d'hôtels a augmenté considérablement dans cette zone), au profit des zones périphériques (Fig. 2).

3.3. Les modifications de la structure de propriété du parc hôtelier

Les changements dans la structure de propriété du parc hôtelier¹⁰ cracovien consistant en l'augmentation de la part des propriétaires privés découlent essentiellement des processus suivants: la privatisation fondatrice, "la re-privatisation", la privatisation des entreprises d'Etat.

La privatisation dite "fondatrice" a consisté à changer la structure de propriété du parc hôtelier grâce à la création de nouvelles entreprises privées. Pendant la période étudiée, 39 nouveaux hôtels ont été ouverts, hôtels qui, dès le début, appartenaient à des entités du secteur privé. Il faut souligner d'autre part que pendant cette même période ont aussi été créés de nouveaux hôtels - neuf au total - appartenant exclusivement à des entités du secteur public.

⁹Après la Seconde Guerre mondiale, période pendant laquelle pratiquement toute la population juive de ce quartier avait disparu, cette partie de la ville se dégrada progressivement en acquérant la réputation d'un quartier en difficulté, ceci aussi bien en ce qui concerne l'habitat que la sécurité. Dans cette zone où l'on recense de nombreux monuments, le tourisme a commencé petit à petit à se développer mais le véritable déclin du développement touristique de Kazimierz fut le film de Steven Spielberg, *La Liste de Schindler*, tourné par le cinéaste à Cracovie au début des années quatre-vingt-dix. Depuis lors, le quartier de Kazimierz est devenu l'un des points forts touristiques de la ville de Cracovie.

¹⁰Par la notion de propriété du parc hôtelier, l'auteur entend la forme de propriété de l'entité qui gère l'hôtel (gestionnaire) et qui n'est pas forcément le propriétaire du bâtiment dans lequel fonctionne l'hôtel.

Dans le cas d'hôtels qui, à partir de 1950, étaient passés sous gestion forcée de l'Etat, leurs anciens propriétaires et leurs héritiers ont entamé, dès la fin des années quatre-vingt, un processus de récupération des biens qui leur avaient été illégalement confisqués. En Pologne, sont d'ailleurs menés des travaux sur l'élaboration d'un acte légal unique appelé "loi sur la re-privatisation", et c'est pourquoi pratiquement chaque demande de restitution des biens est accompagnée d'une procédure judiciaire individuelle. Or, dans le cas de la reprise par l'Etat d'hôtels et de pensions de famille, en 1987 déjà, la Cour Suprême avait adopté une délibération ayant force de principe juridique¹¹ qui imposait la restitution, sous forme de procédure administrative, à l'ancien propriétaire ou à ses successeurs (Bałkowski 1991). Tout au long de la période étudiée, les anciens propriétaires de neuf hôtels de Cracovie ont obtenu une décision positive associée à ce type de démarche.

Les changements de la structure de propriété dans l'hôtellerie de Cracovie sont aussi passés par la privatisation des entreprises d'Etat. Le cadre légal de ces transformations du régime de propriété a été fondé par la *Loi sur la privatisation des entreprises d'Etat* adoptée en 1990 et par la Loi qui l'a remplacée, votée en 1996¹². Pour l'hôtellerie, non seulement de Cracovie mais polonaise en général, le processus de privatisation de l'Entreprise d'Etat "PP Orbis" a eu un rôle capital. Le processus avait été entamé en 1991 par la "commercialisation", c'est-à-dire par la modification de la forme juridique d'organisation, permettant de passer d'une entreprise d'Etat à une société anonyme du Trésor Public. Ce processus s'est achevé en 1998, au moment où une partie des actions a été mise à disposition des tiers et lorsque la société commença à être cotée en bourse (Bourse des Titres de Valeurs de Varsovie). Une autre étape importante du processus de transformation du régime de propriété d'Orbis SA se place au cours de l'année 2000, lorsque cette entreprise trouve un investisseur stratégique à travers la société française Accor, l'un des plus grands groupes hôteliers mondiaux qui devint alors propriétaire de 20% du capital d'Orbis.

En dehors des modalités de changement du régime de propriété décrites ci-dessus, il faudrait aussi mentionner, à partir de l'année 1990, la modification de la classification des entités telles que coopératives, clubs sportifs, associations et autres organisations sociales et politiques du point de vue de la propriété. Dans le passé, ces structures appartenaient au secteur de l'Etat, mais suite à des modifications de la Constitution de la République de Pologne et du Code Civil, ces entités sont dorénavant considérées comme appartenant au secteur privé. Ce processus a toutefois consisté uniquement à changer les modalités formelles de subordination sans entraîner de changement de propriétaire (Rybarski 1994).

À la suite des transformations décrites ci-dessus, vers la fin des années quatre-vingt-dix déjà, environ 1/4 de la totalité des hôtels appartenait au secteur privé. À la fin de l'année 2000, la part du secteur privé s'élève à environ 83% (Fig. 5).

Parallèlement à l'augmentation du nombre de nouveaux hôtels, on observe un phénomène de déconcentration de la propriété sur le marché hôtelier de Cracovie. Ainsi, la société Orbis, qui disposait en 1990 de 55% des lits, n'en possède plus que 24%, alors que le nombre de lits de la compagnie n'a pas pour autant considérablement changé. Malgré une part plus réduite du marché, la société reste en effet bel et bien le plus grand gestionnaire du parc hôtelier à Cracovie. La deuxième grande entreprise hôtelière, KPT Wawel-Tourist, a dû déposer le bilan au milieu des années quatre-vingt-dix, en raison

¹¹ Décision de la Cour Suprême (Chambre Civile et d'Administration) du 8 décembre 1987 (Réf. Acte III CZP 47187).

¹² Loi du 13 juillet 1990 sur la privatisation des entreprises d'Etat (J.O.: Dz. U. nr 51, pos. 298, avec amendements ultérieurs.); loi du 30 août 1996 sur la commercialisation et la privatisation des entreprises d'Etat (J.O.: Dz. U. nr 118, pos. 561, avec amendements ultérieurs).

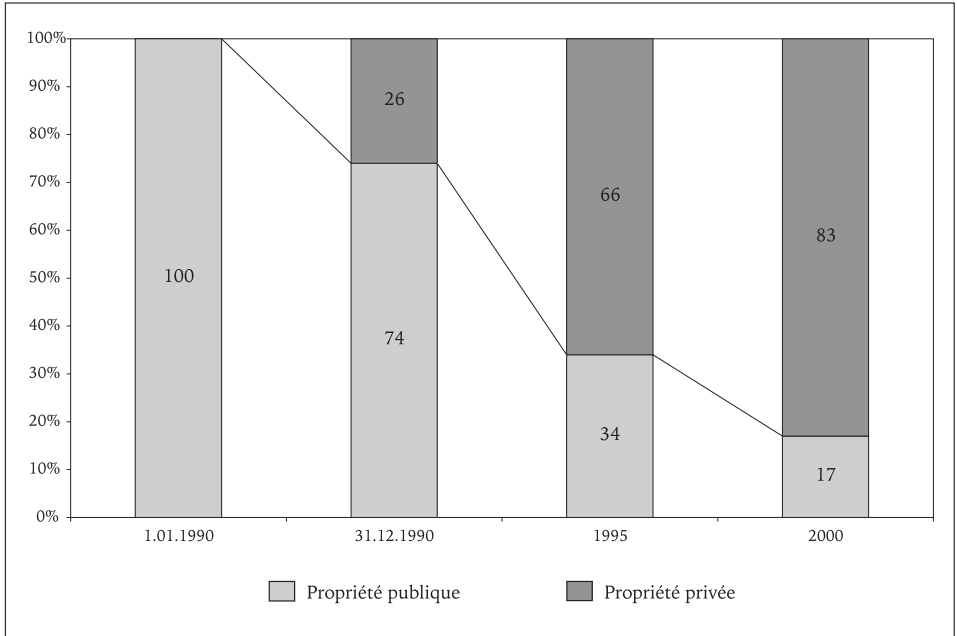


Fig. 5. Transformations de la structure de propriété en ce qui concerne les gestionnaires du parc hôtelier à Cracovie dans les années 1990-2000

notamment de l'obligation qui lui avait été faite de restituer aux propriétaires légaux la majorité des hôtels qu'elle exploitait. Une autre entreprise commença à développer un réseau d'hôtels à Cracovie dans les années quatre-vingt-dix, c'est la société RT Hotels qui, en 2000, dispose de trois hôtels et annonce de nouveaux investissements dans ce domaine. Mais, compte tenu des capacités réduites de ses hôtels, elle n'occupe pas une place importante sur le marché. Quatre autres sociétés possèdent également deux hôtels chacune, les autres ne disposant que d'un établissement unique.

4. Conclusions

Le développement du parc hôtelier de Cracovie, analysé depuis le début des années quatre-vingt-dix, s'apprécie selon plusieurs dimensions. Au sein des processus de transformations, on peut distinguer les éléments suivants qui semblent essentiels:

- l'extension du parc hôtelier s'est surtout faite par augmentation du nombre d'hôtels, ce qui a permis d'accroître le potentiel de services proposés dans ce domaine;
- une déconcentration spatiale du parc hôtelier est observée avec la localisation d'établissements dans des quartiers où, par le passé, de telles infrastructures n'existaient pas. Tel est notamment le cas des zones situées en périphérie, des quartiers d'habitation et des anciennes zones industrielles);
- la privatisation du parc hôtelier permettant la création de nouveaux hôtels privés, la "re-privatisation" d'hôtels (d'Etat) fonctionnant auparavant et la privatisation des entreprises d'Etat ont entraîné des changements considérables dans la structure de propriété du parc hôtelier de Cracovie;

– la déconcentration du marché hôtelier enfin, découlant de l'augmentation du nombre d'entités gestionnaires d'hôtels, ainsi que de la transformation du régime de propriété des entités existantes a permis de limiter sur le marché le poids des entreprises leaders de l'hôtellerie.

Remerciements

Je remercie sincèrement le professeur Daniel Ricard qui a bien voulu vérifier la traduction française de cet article.

Bibliographie

Bałkowski Z., 1991, *O prywatyzacji i reprivatyzacji*, Hotelarz, 6, 5-7.

Encyklopedia Powszechna PWN, 1987, PWN, Warszawa.

Raport o stanie miasta 2000 rok, 2001, Zarząd Miasta Krakowa, Kraków.

Rocznik statystyczny miasta Krakowa, 1998, Urząd Statystyczny w Krakowie, Kraków.

Rybarski A., 1994, *Przebieg procesu przemian własnościowych*, [dans:] Lis. S., (dir.) *Transformacja systemu ekonomicznego w Polsce*, Prace Komisji Nauk Ekonomicznych PAN, 18, 99-118.

The development of the hotel base in Cracow during 1990-2000

Summary

During 1990-2000, Cracow experienced considerable change of its hotel base as a result of the economic and political transformation of Poland initiated in 1989.

Aimed to introduce market economy and political democracy, the reforms brought about significant legal changes, spread of entrepreneurship, opening up to international relationships, competitive market and other changes in the economic environment. With the fall of the barriers to economic growth inherent in centrally controlled economy the new economic structure began to change towards a model typical for the developed capitalist countries.

Since the early 1990s, the Cracow hotel infrastructure has been undergoing a multidimensional transformation. Processes involved include:

- growing of the hotel base as new establishments added to the service potential of the hotel base;
- spatial deconcentration through placing new projects in city areas previously without hotels (including peripheral residential areas and brownfields);
- privatisation of hotels as a result of new private hotels being established, “re-privatisation” of once nationalised property and privatisation of State owned companies leading to deep changes in the hotel ownership structure;
- deconcentration of the hotel market as a result of increasing number of hotel operations and ownership transformation of the existing companies that in turn lead to the erosion of position of companies that dominated the Cracow hotel market before 1990.

Katarzyna Rotter
Institut de Géographie et d'Aménagement du Territoire
Université Jagellonne
Cracovie
Pologne