

KLASYFIKACJA HIERARCHICZNA HOTELI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W SOPOCIE

Streszczenie

Celem badań było przedstawienie specyfiki rynku nieruchomości komercyjnych w Sopocie, ze szczególnym uwzględnieniem rynku nieruchomości hotelowych. Efektem analizy tego rynku było przedstawienie klasyfikacji hierarchicznej hoteli wraz z zestawieniem ich głównych atrybutów.

Słowa kluczowe

nieruchomości komercyjne, hotele, klasyfikacja

1. Wprowadzenie

Nieruchomości jako przedmioty wymiany w ramach mechanizmu cenowego, mają niezwykle złożony charakter zasadniczo różniący je od innych dóbr na innych rynkach. Specyfika ta dotyczy zarówno przenoszonych przez nieruchomości wiązek praw, jak również ich znacznej różnorodności ze względu na pełnione przez nie funkcje, oddziaływania przestrzenne czy kryteria jakościowe. Heterogeniczność nieruchomości implikuje więc konieczność wyznaczania poszczególnych segmentów rynku nieruchomości, w ramach których istnieje możliwość ich porównania.

Przez segmentację rynku z reguły określa się proces wyznaczenia w miarę jednorodnych grup nieruchomości, przy uwzględnieniu szeregu kryteriów. Przyjmując za kryterium pełnioną funkcję można dokonać podziału nieruchomości na m.in. mieszkaniowe, przemysłowe, rolne i leśne, specjalistyczne oraz komercyjne. Cechą charakterystyczną tak zdefiniowanych segmentów rynku nieruchomości jest wciąż niski poziom homogeniczności zdefiniowanych grup, gdyż wciąż istnieje możliwość tworzenia szeregu sub-segmentów.

W niniejszym artykule dotyczącym rynku nieruchomości hotelowych w So-

pocie, zwrócono właśnie uwagę na zasadniczą różnorodność tych obiektów oraz przedstawiono ich klasyfikację hierarchiczną ze względu na wybrane kryteria.

2. Specyfika nieruchomości komercyjnych

Zasadnicze zmiany jakie zaistniały w Polsce po 1989 roku, w ramach transformacji gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki wolnorynkowej, wygenerowały pewną lukę pojęciową w zakresie nazw stosowanych na rynku nieruchomości. Zabezpieczenie statusu nieruchomości poprzez przywrócenie prawu własności należącego miejsca w Konstytucji, implikowało możliwość systemowego inwestowania w nieruchomości. Głównym celem tego typu transferu kapitału było zapewnienie sobie potencjalnych możliwości (w zależności od aktualnej sytuacji rynkowej) uzyskiwania dochodu z nieruchomości. Naturalną konsekwencją pojawienia tego typu nieruchomości, powinno być ich nazewnictwo mające związek z ich podstawową funkcją, czyli przynoszeniem dochodu. W tym sensie pojęcie nieruchomości dochodowej powinno funkcjonować na tym rynku, jednakże jako konsekwencja przyjęcia



dr inż. Mirosław Belej
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie
Wydział Geodezji, Inżynierii
Przestrzennej i Budownictwa



Paulina Andrzejewska
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie
Wydział Geodezji, Inżynierii
Przestrzennej i Budownictwa

w pierwszych latach transformacji systemowej w Polsce wielu wzorców anglosaskich, z reguły na określenie tego typu nieruchomości stosuje się pojęcie nieruchomości komercyjnej (*commercial property*).

Według Gawrona [1995] za nieruchomość komercyjną uważa się obiekt, który jest źródłem dochodu dla właściciela z tytułu wynajęcia przez najemcę. Forys [2006] znacząco rozszerza tę definicję stwierdzając, że do grupy nieruchomości komercyjnych zalicza się nieruchomości nadające się do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie, dzierżawie czy innym sposobie czerpania z niej korzyści i osiągania zysku. Z kolei Cicharska i Reksa [2009] definiują nieruchomości komercyjne jako te, na których terenie jest lub może być prowadzona działal-

ność gospodarcza inna niż produkcyjna i rolna, czyli handlowa lub usługowa. Według Kietlińskiego oraz Woźniaka [2009] za nieruchomości komercyjne powinny być uznane również nieruchomości użytkowane lub nabyte albo wybudowane z samym zamiarem osiągnięcia zysku, co nie zawsze jest tożsame z faktycznym generowaniem nadwyżek finansowych w danym czasie. Lipiński [2000] przyjął, że do tej kategorii powinno się zaliczyć nieruchomości generujące periodycznie przychody pochodzące z jej użytkowania lub własności w postaci przepływających w czasie strumieni kapitałowych. Trojanowski [2002] jednocześnie podkreślił, że dochody mogą pochodzić zarówno z czynszu jak i z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym, generowanym z działalności prowadzonej z wykorzystaniem nieruchomości.

Funkcja dochodowa pełniona przez nieruchomość komercyjną polega więc na przyniesieniu jej właścicielowi korzyści [Doliwa 2004] uzyskiwanych z pewnego przedmiotu prawa lub pewnego prawa podmiotowego, w granicach normalnej, prawidłowej gospodarki, bez natychmiastowego zniszczenia lub utraty źródła tej korzyści. W tym sensie nieruchomość komercyjna może generować dwa podstawowe rodzaje dochodów tzw. dochody kapitałowe z tytułu posiadania nieruchomości (*capital gain*) oraz dochody z najmu lub dzierżawy nieruchomości (*rental income*). Funkcja lokowania kapitału w nieruchomości komercyjne jest rozpoznawana [Bryx 2006] szczególnie u podmiotów gospodarczych posiadających duże zasoby gotówki i zdecydowanych dokonywać wieloletnich inwestycji, w celu uzyskiwania bieżących dochodów oraz utrzymania wysokiej wartości rezydualnej nieruchomości. Taka koncepcja inwestowania nadwyżek kapitałowych związana była z tradycyjnymi właściwościami rynku nieruchomości, gdy obserwowano wieloletnie trendy wzrostu wartości nieruchomości. Jednakże tradycyjny sposób rozumienia rynku nieruchomości (zwłaszcza nieruchomości komercyjnych) uległ znacznemu przededefiniowaniu po światowym kryzysie finansowym, zwanym również kryzysem hipotecznym (*mortgage crisis*) i w efekcie zaobserwowano w wielu krajach długoterminowe trendy spadkowe, co w zdecydowany sposób zmniejszyło rentowność inwestycji kapitałowych w nieruchomości. W przypadku

nieruchomości komercyjnych, z których uzyskuje się dochody z najmu lub dzierżawy, zjawisko to nie wpłynęło w zasadniczy sposób na funkcjonowanie tej części rynku, gdyż funkcje hotelowe lub usługowe charakteryzują się większą lokalnością i większą bezwładnością wobec globalnych trendów rynkowych.

Przyjmowanie zasadniczego podziału dochodu z nieruchomości komercyjnych na dochody kapitałowe z tytułu posiadania nieruchomości oraz dochody czynszowe z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości pozwalają dokonać podziału nieruchomości komercyjnych na:

- nieruchomości handlowo usługowe (biurowce, lokale użytkowe, magazyny, centra handlowe);
- nieruchomości rekreacyjne i wypoczynkowe (hotele, motele, pensjonaty, apartamenty);
- nieruchomości przemysłowe i użyteczności publicznej (place składowe, place postojowe i manewrowe, gmachy lotnisk, kina, stacje benzynowe);
- nieruchomości mieszkaniowe na wynajem periodyczny lub stały.

Klasyfikacja nieruchomości komercyjnych według Jońskiej [2014] przybiera bardziej szczegółową formę:

- budynki biurowe;
- zespoły budynków (office park);
- kamienice przeznaczone pod wynajem;
- centra handlowe;
- centra logistyczne;
- centra magazynowe i magazyny;
- nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone na sprzedaż lub wynajem;

- inne hotele, kina, sale widowiskowo sportowe, centra odnowy biologicznej spa, parkingi, place manewrowe.

Przedmiotem analizy w niniejszym opracowaniu jest, wymieniony w kategorii inne nieruchomości komercyjne, rynek nieruchomości hotelarskich. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych [Dz.U. z 2015, poz. 390 z późn. zm.] przez obiekt hotelarski należy rozumieć: hotel, motel, pensjonat, kemping, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, pole biwakowe. Charakterystykę hoteli, moteli i pensjonatów przedstawiono na Rysunku 1.

Domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe i schroniska to obiekty przystosowane do samoobsługi klientów, świadczą jedynie minimalny zakres usług związanych z pobytem gości. Dom wycieczkowy musi posiadać minimum 30 miejsc noclegowych. Schroniska młodzieżowe powinny być przystosowane do indywidualnej i grupowej turystyki młodzieżowej. Zarówno dla domu wycieczkowego jak i schroniska młodzieżowego nie określono w ustawie miejsca lokalizacji. Natomiast według definicji schroniska powinny być zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych. Obiekty przeznaczone na nocleg w namiotach to niestrzeżone pola biwakowe oraz strzeżone kempingi. Zgodnie z przepisami prawa kempingi dodatkowo umożliwiają nocleg w samochodach mieszkalnych i przyczepach samochodowych, a także w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych, oferują ponadto usługi związane z pobytem klientów.

Rysunek 1

Charakterystyka hoteli, moteli i pensjonatów

hotel	<ul style="list-style-type: none"> • obiekt posiada co najmniej 10 pokoi • większość pokoi jest 1 lub 2 osobowa • oferowany jest szeroki zakres usług związanych z obsługą klienta
motel	<ul style="list-style-type: none"> • obiekt posiada co najmniej 10 pokoi • większość pokoi jest 1 lub 2 osobowa • obiekt zlokalizowany jest przy drodze • parking dla klientów
pensjonat	<ul style="list-style-type: none"> • obiekt posiada co najmniej 7 pokoi • całodzienne wyżywienie dla klientów

Źródło: Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sportu i Turystyki z dnia 16 listopada 2011 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie [Dz.U. Nr 259, poz. 1553] dla hoteli i moteli przewidziano pięciostopniową kategoryzację, wyrażoną gwiazdkami. Obiekty pięciogwiazdkowe charakteryzują się najwyższym standardem, natomiast jednogwiazdkowe najniższym. W Tabeli 1 zostały przedstawione wybrane standardy dla hoteli i moteli różnej klasy.

3. Specyfika nieruchomości hotelarskich w Sopocie

Badania zostały przeprowadzane w Sopocie, gdyż miasto to ze względu na swoje położenie i walory środowiska naturalnego ma charakter kurortu nadmorskiego i miasta uzdrowiskowego przez co sektor usług związanych z obsługą ruchu turystycznego jest w nim szczególnie rozwinięty. Specyfika tego rynku jest dobrze wi-

doczna w strukturze podmiotów gospodarczych, gdyż na ponad 8500 zarejestrowanych podmiotów sektora prywatnego aż 27% funkcjonuje w sektorze obsługi nieruchomości i wynajmu, 20% w sektorze handlu i napraw a 5% to hotele i restauracje. Zdecydowana większość usług hotelarskich w Sopocie jest realizowana przez małe obiekty w formie apartamentów na wynajem lub pensjonatów, jednocześnie część mieszkańców wynajmuje pokoje w swoich mieszkaniach w okresie głównego sezonu turystycznego.

Tabela 1

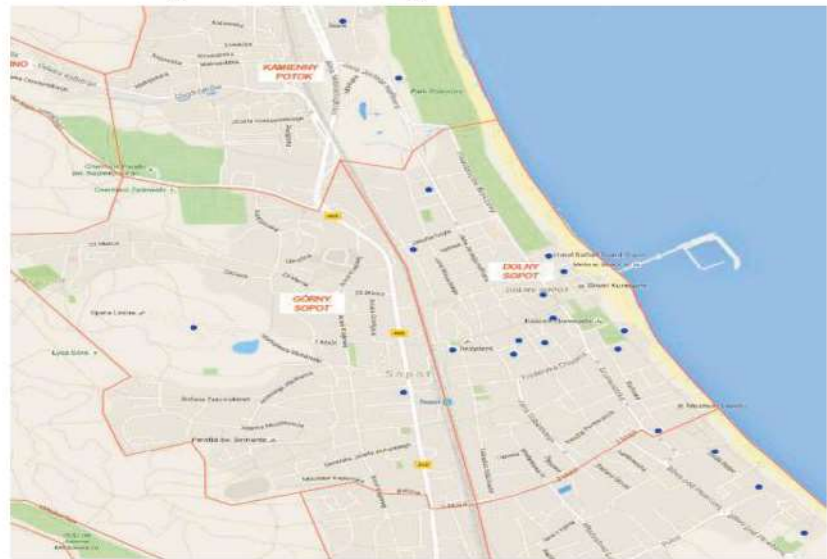
Wybrane standardy dla hoteli i moteli różnej klasy

Wybrane standardy	★★★★★	★★★★	★★★	★★	★
Udogodnienia w obiekcie					
Akceptacja kart płatniczych	+	+	+	+	+
Zapewnienie miejsca postojowego na czas przyjazdu i odjazdu gości	+	+	+	+	+
Zapewnienie strzeżonego parkingu, garażu lub miejsca postojowego	+	+			
Telefon i faks dostępny dla gości w recepcji	+	+	+	+	+
Dostęp do Internetu w pokoju lub na oddzielnych stanowiskach	+	+	+	+	
Klimatyzacja	+	+			
Usługa bagażowa	+	+	+		
Sprzedaż lub udostępnienie prasy codziennej	+	+			
Kwiaciarnia lub możliwość dostarczenia kwiatów	+	+			
Budzenie	+	+	+	+	+
Udogodnienia w pokoju					
Telefon	+	+	+		
Telewizor	+	+	+		
Radio	+	+	+	+	
Dywan	+	+	+		
Sejf	+				
Minibar	+				
Woda mineralna	+	+			
Szklanki	+	+			
Suszarka do włosów	+	+			
Waga	+				
Ręcznik kąpielowy	+	+	+		
Ręcznik	+	+	+	+	+
Zestaw do czyszczenia obuwia i odzieży	+	+	+		
Zmiana pościeli i ręczników codziennie	+	+			
Zmiana pościeli i ręczników co 3 dni			+	+	+
Pranie, prasowanie i czyszczenie bielizny i odzieży gości	+	+	+		

Badania zostały ukierunkowane na obiekty zapewniające najwyższą jakość usług noclegowych, czyli na nieruchomości komercyjne w formie hoteli. W Sopocie funkcjonuje obecnie 20 hoteli, które rozproszone są na terenie całego miasta, jednakże widoczna jest ich koncentracja w dzielnicy Sopot Dolny wzdłuż plaży. Rozmieszczenie przestrzenne hoteli zostało przedstawione na Rysunku 2.

Łącznie hotele oferują 1517 miejsc noclegowych w 1005 pokojach. Standard hoteli mieści się od dwóch do pięciu gwiazdek, nie ma obiektów jedno-gwiazdkowych. Najwyższe pięcigwiazdkowe oznaczenie standardu posiadają dwa hotele Sheraton Sopot oraz Sofitel Grand Hotel, które sąsiadują ze sobą, mają bezpośrednie dojście na plażę i są zlokalizowane są w pobliżu sopockiego molo. Sofitel Grand Hotel wybudowano w latach 1924-1927, od 1946 roku obiekt

Rysunek 2
Rozmieszczenie przestrzenne hoteli w Sopocie



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Struktura udogodnień w hotelach w Sopocie

- [1] Udogodnienia dla niepełnosprawnych [2] Udogodnienia dla rodzin z dziećmi [3] Możliwość przywiezienia zwierząt
 [4] Parking hotelowy [5] Klimatyzacja [6] Minibar w pokoju [7] TV [8] Sale konferencyjne [9] WiFi,
 [10] Możliwość zlecenia prania/prasowania [11] Bar / restauracja [12] Siłownia / Basen / Spa

Nazwa hotelu	Ilość gwiazdek	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]
Sheraton Sopot	★★★★★	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Sofitel Grand Hotel	★★★★★	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+
Rezydent	★★★★	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Haffner	★★★★	+	+			+	+	+	+	+	+	+	+
Mera spa	★★★★		+				+		+	+	+	+	+
Molo Residence	★★★★	+	+		+	+	+	+		+		+	
Monte Cassino De Luxe	★★★★	+	+		+	+	+	+		+	+		+
Soleil Boutique	★★★★					+	+			+	+		+
Villa Antonina	★★★★	+	+	+	+			+	+	+		+	
Bayjonn	★★★	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Europa	★★★				+				+	+	+	+	+
Opera	★★★	+	+	+	+		+		+	+		+	
Villa Aqua	★★★	+	+	+	+	+			+	+	+	+	+
Villa Baltica	★★★		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+
Villa Sedan	★★★	+	+	+				+	+	+	+	+	
Villa sentoza	★★★	+	+	+	+								
Zhong Hua	★★★	+	+	+	+	+			+	+	+	+	
Bursztyn	★★				+			+	+	+	+	+	+
Maryla	★★		+		+			+		+		+	
Mirammar	★★	+		+	+			+	+	+	+		+

Źródło: opracowanie własne.

funkcjonuje jako Grand Hotel, natomiast hotel Sheraton Sopot został wzniesiony w latach 2006-2008, oba obiekty dysponują imponującym centrum konferencyjnym, restauracjami oraz strefą wellness.

Hotele o standardzie trzech gwiazdek stanowią większość w ofercie miasta Sopot, jest to 8 spośród 20 obiektów. Hotele wyróżniające się na tle innych architekturą, zlokalizowane w Sopocie Dolnym, to Bayjonn oraz Zhong Hua. Hotel Bayjonn został wybudowany w latach 2007-2009 w formie nowoczesnej bryły o żelbetowej konstrukcji, natomiast Hotel Zhong Hua został wzniesiony w 1907 roku a jako hotel funkcjonuje od roku 1994. Wykonano go z drewna, bazując na norweskich motywach ludowych.

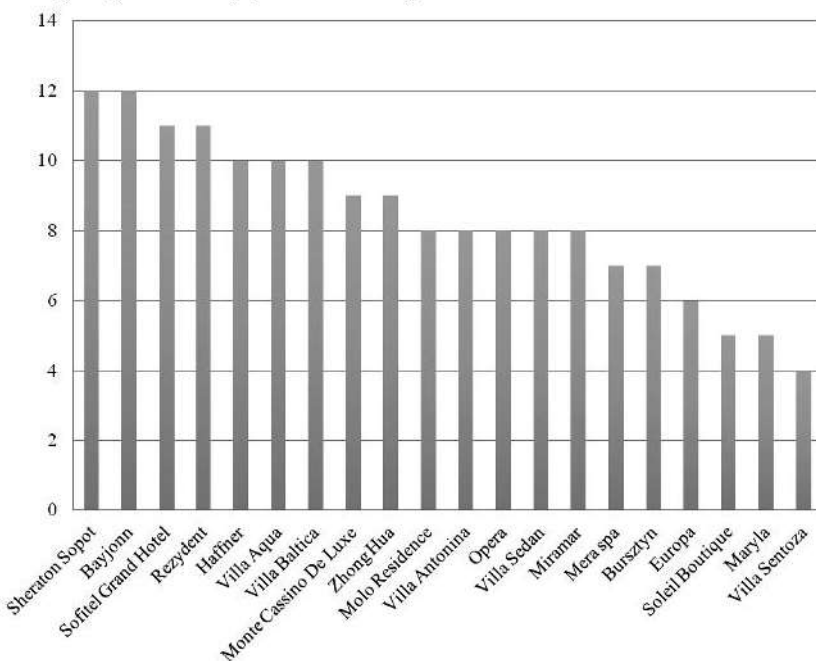
W ramach badań szczegółowych dokonano oceny tzw. udogodnień dostępnych w analizowanej grupie hoteli. Zestawienie udogodnień dostępnych w każdym z obiektów zawiera Tabela 2.

Analiza 12 udogodnień występujących w sopockich hotelach wykazała zróżnicowanie w poszczególnych obiektach, co tylko potwierdza tezę o niezwykłej heterogeniczności tego rynku i konieczności szczegółowej analizy m.in. na potrzeby związane z określaniem ich wartości rynkowej. Spośród wszystkich obiektów tylko dwa posiadają każde z wybranych ulepszeń, jest to pięciogwiazdkowy Sheraton oraz trzygwiazdkowy Bayjonn. Liczbę 11 z udogodnień posiada pięciogwiazdkowy Sofitel Grand Hotel oraz czterogwiazdkowy Rezydent. Najmniej ulepszeń (tylko 4) oferuje trzygwiazdkowy hotel Villa Sentoza. Ilość udogodnień w poszczególnych hotelach zobrazowano na Wykresie 1, natomiast częstość występowania analizowanych usprawnień ogółem przedstawiono na Wykresie 2.

Analiza przedstawiona na Wykresie 2 wskazuje wyraźnie, iż społeczeństwo w największym stopniu wymaga zapewnienia dostępu do bezprzewodowego Internetu oraz telewizji w pokojach hotelowych. W najmniejszym stopniu w analizowanych hotelach rozpoznane są usługi klimatyzacji oraz minibaru w pokoju. Wydaje się, iż jest to związane z specyfiką naszego klimatu oraz ogólnym niskim poziomem dochodowości społeczeństwa. Podstawą zapewnienia wzrostu dochodowości każdego hotelu poza świadczeniem usług zapewnienia noclegu są restauracje i sale konferencyjne, pozwalające operować usługi dla biznesu.

Wykres 1

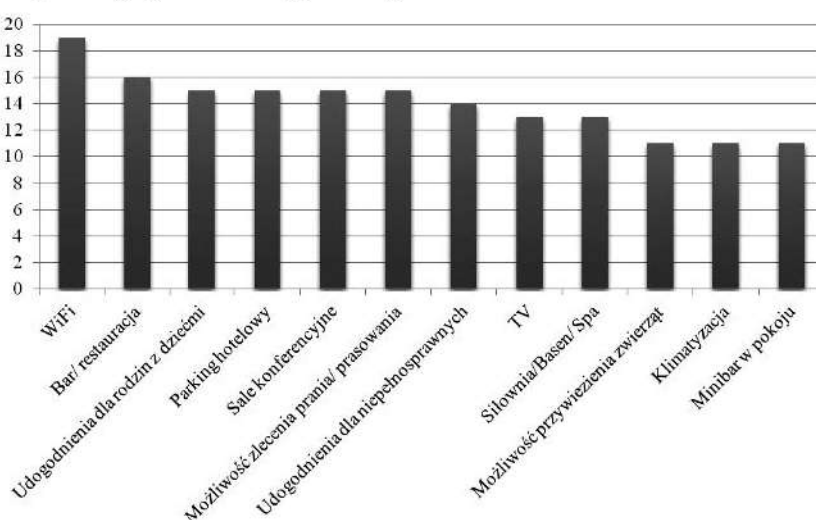
Klasyfikacja hoteli względem ilości udogodnień



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 2

Częstość występowania udogodnień ogółem w hotelach



Źródło: opracowanie własne.



Grand Hotel w Sopocie; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Własnomy

Kolejnym elementem analizy rynku hoteli w Sopocie była pośrednia analiza potencjalnych możliwości dochodowych poprzez zbadanie struktury cen za pokoje hotelowe oraz ich liczebności. W ramach analizy zwrócono uwagę na kwestię periodyzacji dochodowości usług hotelowych charakteryzujących się różnymi poziomami cenowymi w zależności od pory roku.

Na Wykresach 3 i 4 przedstawiono odpowiednio klasyfikacje hoteli pod względem cen pokoi jednoosobowych oraz dwuosobowych, z uwzględnieniem wahań sezonowych.

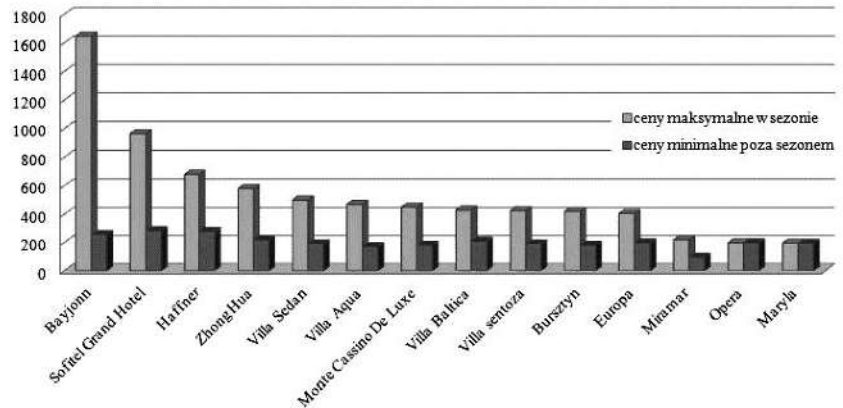
Zaskakującym elementem klasyfikacji hoteli przedstawionych na Wykresach 3 i 4 jest wysoka pozycja hotelu Bayjonn, który ma zaledwie trzy gwiazdki w pięciostopniowej klasyfikacji jakości hoteli. W hotelach Sheraton Sopot oraz Bayjonn za jedną noc w pokoju dwuosobowym można zapłacić nawet ponad 1500 zł. Ceny w tych hotelach stanowią ekstremum w analizowanym zbiorze, niezależnie od sezonu, ponadto obserwowana jest wysoka rozbieżność cen minimalnych i maksymalnych, w zależności od sezonu. Nieco wyższe od średnich cen za pokoje jednoosobowe oferują hotele Haffner oraz Zhong Hua, natomiast za pokoje dwuosobowe hotele Sofitel Grand Hotel i Molo Residence. Analiza Wykresu 3 wykazuje, że średnie minimalne ceny za pokój poza sezonem oscylują w granicach 200 zł, średnia arytmetyczna wszystkich oferowanych cen wynosi 204 zł. Natomiast w sezonie ceny maksymalne zbliżają się do 450 zł, przy średniej arytmetycznej równej 542 zł. Rozkład cen za pokoje dwuosobowe przedstawiony na Wykresie 4 uwidacznia, że średnie ceny za pokoje dwuosobowe wynoszą w tym przypadku minimalnie około 250 zł poza sezonem i maksymalnie w sezonie około 500 zł. Średnia arytmetyczna wszystkich cen wynosi 240 zł dla cen minimalnych i 741 zł dla cen maksymalnych. Pokoje trzyosobowe i apartamenty posiada w swojej ofercie mniej niż połowa hoteli, najwyższe ceny proponuje ponownie hotel Sheraton.

Na Wykresie 5 przedstawiono klasyfikację hoteli w Sopocie względem liczby pokoi ogółem.

W ramach tej analizy można dokonać podziału hoteli na 3 główne grupy. Duże hotele o łącznej liczbie pokoi hotelowych ponad 100, hotele o średniej liczbie pokoi od 20 do 60 oraz małe hotele o liczbie miejsc noclegowych poniżej 20.

Wykres 3

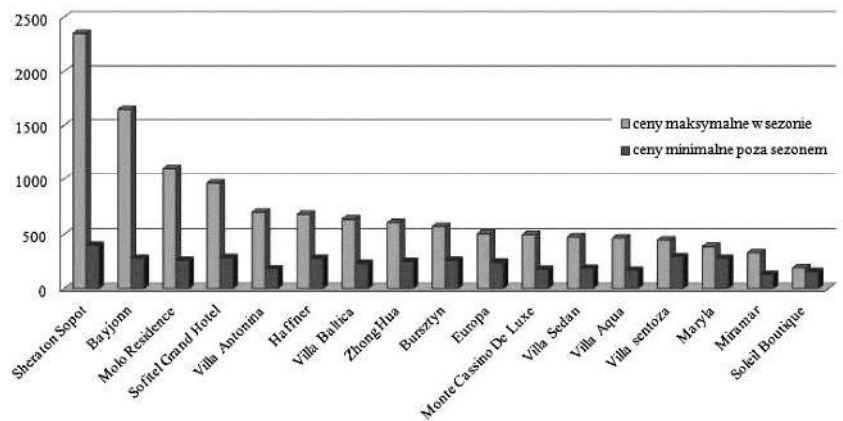
Klasyfikacja hoteli w Sopocie względem ceny pokoi jednoosobowych



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 4

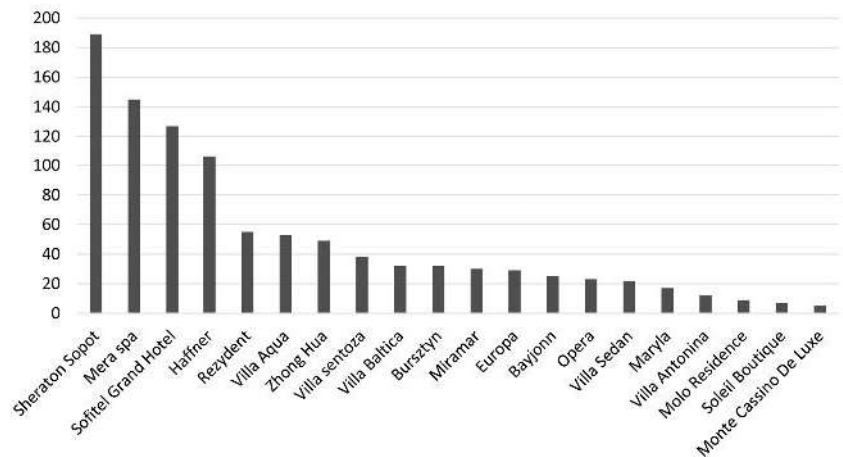
Klasyfikacja hoteli w Sopocie względem ceny pokoi dwuosobowych



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 5

Klasyfikacja hoteli w Sopocie względem liczby pokoi ogółem



Źródło: opracowanie własne.

3. Podsumowanie i wnioski

Analiza rynku nieruchomości hotelowych w Sopocie wykazała ich znaczne zróżnicowanie. Wydaje się że rynek usług hotelowych na poziomie ponad 1500 miejsc noclegowych w 20 obiektach pozwala zapewnić dostępność do tego rodzaju usług po stronie podażowej. Uwzględniając dodatkowo, szczególnie rozwinięty segment pensjonatów, apartamentów i mieszkań na wynajem, wydaje się, że potrzeby szeroko rozumianej turystyki, po stronie popytowej, miasto Sopot jest w stanie zapewnić dla każdej grupy społecznej wymagającej adekwatnego poziomu komfortu usługi hotelowej.

Standard samych hoteli na terenie miasta nie budzi zastrzeżeń, zdecydowanie przeważają obiekty trzy i czterogwiazdkowe, brak obiektów jedno- i dwugwiazdkowych. Ceny pokoi hotelowych są mocno zróżnicowane. W każdym analizowanym rodzaju pokoi do wynajęcia można zauważyć kilka hoteli oferujących ceny wyraźnie odbiegające od średniej krajowej. Są to obiekty pięciogwiazdkowe tj. Sheraton Sopot oraz Sofitel Grand Hotel, które charakteryzują się najlepszą lokalizacją i najbardziej ugruntowaną pozycją na rynku oraz trzygwiazdkowy nowoczesny hotel Bayjonn.



Molo w Sopocie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Tomasz KolowskiTormy jr

Bibliografia

1. Bryx M., 2006, *Rynek nieruchomości*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa.
2. Cicharska M., Reksa Ł., 2009, *Nieruchomość jako przedmiot finansowania*, w: Główska G. (red.), 2008, *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa, s. 18-19.
3. Doliwa A., 2004, *Prawo rzeczowe*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
4. Foryś I., 2006, *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa.
5. Gawron H., Janicek F., 1995, *Zarządzanie Nieruchomościami*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań.
6. Jońska B., 2014, *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
7. Kietliński W., Woźniak C., 2009, *Nieruchomości komercyjne*, *Nieruchomości*, Nr 6/130, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, s. 34-42.
8. Lipiński J., *Deweloper na rynku nieruchomości*, *Nieruchomości*, Nr 2/2000, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, s. 28-32.
9. Trojanowski D., *Nieruchomość komercyjna i jej miejsce*, *Nieruchomości*, Nr 4/2002, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, s. 22-34.

HIERARCHICAL CLASSIFICATION OF HOTELS IN COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN SOPOT

Summary

The aim of the study was to present the specifics of commercial real estate market in Sopot with special attention on hotels. The result of the analysis of this market was the preparation of the hierarchical classification of hotels with their detailed characteristics.

Key words

commercial property, hotels, classification