



Raport Roczny 2014 Rynek Hotelowy w Polsce

Styczeń 2015 r. | Hotel Professionals Sp. z o.o.

Spis Treści

Polski sektor hotelowy w 2014 r.	3
Sektor hotelowy w głównych miastach Polski w 2014 r.	4
Warszawa	4
Kraków	5
Trójmiasto	6
Wrocław	6
Poznań	7
Szczecin	7
Łódź	8
Katowice	9
Inne polskie miasta	9
Prognozy, rekomendacje i trendy	9





Co można powiedzieć o kondycji branży hotelowej w 2014 r.?

W minionym roku zauważyliśmy zadowalające wyniki hoteli w większości miast Polski, a rynek okazał się na tyle elastyczny, aby wydajnie wchłonąć nowo otwarte obiekty, takie jak: Hampton by Hilton czy DoubleTree by Hilton w Warszawie. Dzięki aktywności inwestorów sektora hospitality jesteśmy ciągle zajęci nowymi projektami hotelowymi, zlokalizowanymi w większości miast Polski. Myśląc o roku 2015, wierzę w siłę naszej branży. Markowe hotele uzyskały korzystne wyniki, banki poszukują dobrych jakościowo projektów hotelowych, które mogłyby finansować, a plany budowy nowych hoteli w ciągu kolejnych 5 lat są imponujące.

Pozostając w tym duchu, pozwolę sobie zacytować Arnolda Palmera, słynnego amerykańskiego golfistę, który powiedział: „Droga do sukcesu jest zawsze w budowie.”

Życzymy pomyślnego roku!

Alex Kloszewski MRICS
Partner Zarządzający | Hotel Professionals

Al. Jerozolimskie 65/79
Warszawa 00-697, Polska
www.hotelprofessionals.pl

Polski Sektor Hotelowy w 2014 r.

Rok 2014 okazał się stosunkowo pozytywny dla operatorów hotelowych w Polsce. W większości dużych miast nadal obserwujemy wzrost popytu na pokoje hotelowe, generowanego przez segmenty korporacyjny oraz biznesowy.

Dobre wyniki hoteli zawdzięczamy m.in. wzrostowi PKB Polski, który według szacunków w 2014 r. wyniósł ok. 3,1%. Duży wpływ na pozytywne wyniki większości hoteli miał również dalszy rozwój sektora Outsourcingu Procesów Biznesowych (BPO - Business Process Outsourcing) w miastach takich jak: Kraków, Łódź, Wrocław, Szczecin czy Poznań. W chwili obecnej w Polsce powstaje około 100 nowych centrów usługowych. Przewiduje się, że do końca tej dekady sektor BPO dostarczał będzie na rynek około 25 000 nowych miejsc pracy rocznie.

Podobnie jak w 2013 r. korzystny wpływ na wyniki hoteli miał pozytywny wizerunek Polski za granicą, który zawdzięczamy m.in. organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012.

Lotnisko im. Fryderyka Chopina w Warszawie obsłużyło rekordową liczbę 13,4 mln. pasażerów. A ze względu na stosunkowo długi sezon wakacyjny w większości polskich miast turystycznych zaobserwowaliśmy wzrost liczby odwiedzających.

5-gwiazdkowe hotele zlokalizowane w stolicy utrzymały średnie obłożenie na niezmiennym od 2013 r. poziomie wynoszącym ok. 79,2%. Średnia wartość wskaźnika ADR (Average Daily Rate

– średnia stawka za pokój) w tym segmencie wyniosła 94€, czyli nieznacznie poniżej poziomu osiągniętego w 2013 r. (-1%).

Tak kształtujące się wyniki wskazują na dużą elastyczność rynku hotelowego w stolicy, który bez większych problemów zdołał wchłonąć dwa nowe markowe obiekty: DoubleTree by Hilton Hotel & Conference Centre Warsaw (w dzielnicy Wawer) oraz 300-pokojowy Hampton by Hilton, zlokalizowany w centrum miasta.

Zgodnie z prognozami ekonomistów wskaźniki gospodarcze Polski w 2014 r. były zadowalające. Z pozytywnych wyników należy cieszyć się tym bardziej, biorąc pod uwagę nieoficjalną wojnę między Rosją a Ukrainą, która w znacznym stopniu upośledziła normalny handel obu państw, co nie pozostało bez wpływu także na polską gospodarkę.

Przewidujemy, że po ok. 3,1-procentowym wzroście PKB, jaki miał miejsce w 2014 r., w roku 2015 będziemy doświadczać dalszego wzrostu gospodarczego, kształtującego się na poziomie około 3,3%-3,5% wartości PKB. W znacznym stopniu będzie to związane z funduszami unijnymi przeznaczonych dla Polski na lata 2014 – 2020. Należy zaznaczyć, że budżet przeznaczony dla Polski, wynoszący 82,5 miliardów € jest najwyższy spośród wszystkich członków UE. Środki pieniężne pochodzące z funduszy służyć mają dalszej integracji Polski z krajami UE.

W 2014 r. na polskim rynku hotelowym miały miejsce dwie spektakularne transakcje. We wrześniu spółka Hotele



Diament zakupiła 100% udziałów w spółce Style Hotels, powiększając tym samym swoje portfolio o 5 nowych hoteli zlokalizowanych na południu kraju. Na przełomie roku byliśmy natomiast świadkami przejęcia przez spółkę Orbis 46 hoteli należących do sieci Accor, zlokalizowanych w 16 krajach Europy Środkowej oraz podpisania 20-letniej umowy licencyjnej, na mocy której Orbis uzyskał prawo do prowadzenia tych hoteli pod markami Accor.

Sektor hotelowy w głównych miastach Polski w 2014 r.

Warszawa

Wyniki osiągnięte w 2014 r. przez hotele w stolicy były stabilne. W ciągu całego roku zauważalny był wysoki popyt na pokoje hotelowe generowany ze strony segmentu biznesowego oraz segmentu małych konferencji.

W 2014 r. brakowało w Warszawie spektakularnych kongresów i konferencji, takich jak organizowany w 2013 r. szczyt klimatyczny Narodów Zjednoczonych COP 19. Z drugiej strony w mieście dało się zauważyć większą liczbę małych i średnich wydarzeń segmentu MICE (tzw. branża spotkań, obejmująca m.in. konferencje, kongresy, wystawy, imprezy motywacyjne etc.)

W segmencie 5 gwiazdek średnie obłożenie hoteli w 2014 r. wyniosło ok. 79,2%, przy ADR wynoszącym ok. 94€ (spadek o 1% w stosunku do 2013 r.). Wskaźnik ADR w hotelach 4-gwiazdkowych spadł o około 6% w porównaniu do ubiegłego roku i wyniósł średnio ok. 80€, przy średnim obłożeniu ok. 75%.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W 2014 r. w Warszawie otwarte zostały trzy hotele. Jednym z nich był 367-pokojowy DoubleTree by Hilton Hotel & Conference Centre, którego oficjalne otwarcie miało miejsce w czerwcu. W tym samym miesiącu swoich pierwszych gości przyjął, wybudowany przez S+B Gruppe, hotel Hampton by Hilton City Center, oferujący 300 pokoi w 3-gwiazdkowym standardzie.

W 2014 r. rozbudowany został także Airport Hotel Okęcie, który zwiększył swoją ofertę ze 170 do 264 pokoi.

Na początku 2014 r. sieć Hyatt Hotels Corporation zakończyła współpracę z obiektem przy ul. Belwederskiej, który obecnie zarządzany jest przez właściciela pod nową nazwą – Regent Warsaw. W ostatnim kwartale roku hotel podniósł swoją oficjalną kategoryzację i obecnie operuje w segmencie hoteli 5-gwiazdkowych.

We wrześniu w sąsiedztwie lotniska Chopina otwarto niezależny obiekt Warsaw Plaza Hotel, operujący w standardzie 4 gwiazdek i oferujący 146 pokoi.

W 2014 r. rozpoczęła się także rewitalizacja dawnego Hotelu Europejskiego. Inwestor ogłosił, że hotel zarządzany będzie przez sieć Raffles Hotels & Resorts i tym samym będzie pierwszym naprawdę luksusowym hotelem w kraju (segment luxury). Zabytkowy budynek hotelu zlokalizowany jest na terenie Starego Miasta. Pomieści on 101 pokoi hotelowych, butiki handlowe oraz około 6 500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A. Otwarcie tego wyjątkowego obiektu przewidywane jest na przełom 2015 i 2016 r.

W skutek upadłości generalnego wykonawcy, o co najmniej dwa lata opóźnione jest otwarcie 250 - pokojowego hotelu marki Renaissance by Marriott zlokalizowanego na terenie Lotniska Chopina.

Skanska przejęła kontrolę nad spółką SPS Investment, i tym samym stała się właścicielem Hotelu Westin. Hotel jest w trakcie renowacji, obejmującej restaurację, lobby bar oraz Executive Club.

Na sprzedaż wystawiony został również warszawski Hotel Sheraton. Jednak ze względu na brak korzystnych ofert, sprzedaż obiektu nie doszła do skutku.

Marki Puro, Moxy, Autograph, Park Inn, czy Aloft planują w kolejnych latach wkroczyć na warszawski rynek hotelowy.

Prognoza na 2015 r.

Przewidujemy, że rynek hotelowy w Warszawie w 2015 r. kształtował się będzie na satysfakcjonującym poziomie. Hotele mogą doświadczyć niewielkich spadków ADR oraz RevPAR (przychód na pokój), jednak obłożenie powinno pozostać bez zmian.

Będzie to związane z przewidywanym wzrostem gospodarczym Polski, znaczącymi środkami z funduszy europejskich przeznaczonymi dla Polski na lata 2014-2020, ale także stałym napływem Bezpośrednich Inwestycji Zagranicznych (BIZ) oraz korzystnym klimatem dla rozwoju prywatnej przedsiębiorczości w kraju.

Wymienione czynniki będą miały pozytywny wpływ na wyniki hoteli działających w Warszawie. Ponadto przewidujemy wzrost zainteresowania stolicą ze strony segmentu turystyki wypoczynkowej, co związane będzie z nowo otwartym Muzeum Historii Żydów Polskich. Ten unikalny pod względem historycznym i kulturalnym obiekt posiada potencjał przyciągnięcia tysięcy zagranicznych zwiedzających.

Rok 2015, podobnie jak rok miniony okaże się pozytywny również dla segmentu MICE. Stadion Narodowy będzie gospodarzem ponad 500 imprez, mega koncertów, wystaw i międzynarodowych widowisk.

Rozpatrując najważniejsze zmiany w zakresie istniejących produktów hotelowych w Warszawie, Hotel Professionals nie przewiduje przyjęcia przez hotel Regent (dawny Hyatt) szyldu globalnej marki, co pozytywnie wpłynie na wskaźniki ADR osiągane przez konkurencyjne hotele 5-gwiazdkowe. W 2015 r. hotel Marriott zakończy rewitalizację swoich pokoi (I kwartał), a hotel Westin ukończy renowację przestrzeni publicznych.

Kraków

W Krakowie dobry rok mają za sobą zarówno hotele markowe, jak i obiekty niezależne. Liczba pokojonocy sprzedanych turystom z segmentu wypoczynkowego oraz popytu kreowanego przez sektor BPO segmentu korporacyjnego wskazuje na to, iż Kraków jest obecnie jedną z najliczniej odwiedzanych całorocznych destynacji w Polsce.

Poziom obłożenia w segmencie hoteli 4-gwiazdkowych w 2014 r. wyniósł w Krakowie ok. 74%, podczas gdy wskaźniki ADR kształtowały się na średnim poziomie ok. 75€. W segmencie hoteli 5-gwiazdkowych wskaźniki te wyniosły odpowiednio: ok. 76% oraz ok. 96€.

Dobre rezultaty sektora hotelowego w Krakowie wynikają między innymi z bogatej oferty kulturalnej miasta, w tym m.in. wydarzeń takich jak Festiwal Kultury Żydowskiej. Pozytywnie na branżę wpływa również szeroka oferta tanich linii lotniczych operujących na krakowskim lotnisku. Rośnie liczba pasażerów obsługiwanych przez krakowskie lotnisko. W 2014 r. port przyjął łącznie około 3,82 mln. pasażerów. W planach na kolejne trzy lata jest dalsza rozbudowa portu.

Dynamiczny rozwój sektora BPO w Krakowie i regionie wpływa na wzrost popytu korporacyjnego na usługi hotelowe w mieście. Kraków po cichu staje się najpopularniejszą destynacją branży BPO. Wśród przedsiębiorstw międzynarodowych, które do tej pory ulokowały tu swoje oddziały są m.in. IBM, Shell, Hitachi, Google, Bayer, Lufthansa, Electrolux, General Electric, Motorola oraz Hewlett Packard.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W listopadzie 2014 r. na terenie lotniska im. Jana Pawła II otwarto hotel marki Hilton Garden Inn, oferujący 155 pokoi oraz sale konferencyjne, które są w stanie pomieścić do 350 osób.

Obiekt Kraków Expo, który pierwszych gości przyjął w maju, jak również ICE Kraków Congress Centre otwarty w ostatnim kwartale 2014 r., przyczynią się do wzrostu popytu na usługi hotelowe oraz pozytywnie wpłyną na przyszłe wyniki hoteli.

Hotel Holiday Inn rozbudowany został o 95 pokoi hotelowych. Powiększona została także powierzchnia konferencyjna i bankietowa obiektu.



Wolniej niż planowano postępuje budowa hybrydowej inwestycji, w której skład wchodzi hotele Hampton by Hilton oraz DoubleTree by Hilton. Otwarcie obiektów nastąpić ma odpowiednio w I i II kwartale 2015 r. Kompleks będzie posiadał znaczącą powierzchnię kongresowo-konferencyjną, dzięki czemu stanie się istotnym graczem w segmencie MICE krakowskiego rynku.

Obecnie w Krakowie w budowie znajduje się 4-gwiazdkowy hotel marki Best Western Q Plus, który oferować będzie 154 pokoje oraz 3 sale konferencyjne przeznaczone dla około 240 osób. Hotel ma rozpocząć działalność w kwietniu 2015 r.

W planach pozostaje budowa innego obiektu pod szyldem Best Western, który zlokalizowany będzie w bezpośrednim sąsiedztwie krakowskiego lotniska. Według zapowiedzi hotel oferować będzie 150 pokoi, a jego ukończenie przewidziane jest na pierwszą połowę 2016 r.

Innymi zapowiadany projektami hotelowymi w Krakowie są 60-pokojowy Ibis Styles, zlokalizowany na ul. Żółkiewskiego, a także oferujący 200 pokoi hotel marki Mercure, którego otwarcie nastąpić ma nie później niż w kwietniu 2018 r. Inwestycja zlokalizowana jest naprzeciwko centrum handlowego Galeria Krakowska.

Na sprzedaż pozostaje wciąż nieukończony Hotel Gromada.

Prognoza na 2015 r.

W naszej opinii w Krakowie w 2015 r. nastąpi dalszy wzrost obłożenia hoteli oraz wskaźnika RevPAR. Miasto pozostaje najbardziej popularną destynacją turystyczną w Polsce zarówno wśród turystów krajowych, jak i odwiedzających nasz kraj obcokrajowców. To kosmopolityczne uniwersyteckie miasto, ze swoją szeroką ofertą kulturalną, na którą składają się teatry, kluby, festiwale i zabytki od lat przyciąga wiele międzynarodowych gwiazd świata kina, muzyki i sztuki, jak również liczną rzeszę widzów i turystów z całego świata. Fakt ten, wraz z dynamicznie postępującym rozwojem sektora BPO podnosi atrakcyjność i potencjał Krakowa dla inwestorów oraz operatorów hotelowych chcących zainwestować w Polsce.

Pozytywny dla miasta okazał się również wynik wyborów. Urząd prezydenta miasta przez kolejną kadencję pełnić będzie Jacek Majchrowski (obecny na tym stanowisku od 2012 r.), którego plany intensywnego rozwoju infrastruktury przyczynią się do wzrostu PKB Krakowa w 2015 r.

Na początku lutego 2015 r. Kraków będzie gospodarzem MPI European Meeting & Events Conference – wydarzenie



to da miastu szanse na dodatkową promocję nowo otwartych obiektów MICE.

Niezwykle ważny dla branży turystycznej Krakowa będzie rok 2016, w którym odbędą się Światowe Dni Młodzieży z udziałem Papieża Franciszka. Przewiduje się, że w tym okresie, przypadającym na lipiec i sierpień 2016 r. do stolicy Małopolski przybędzie około 1,5 mln. pielgrzymów. Władze lokalne dokładają wszelkich starań, aby wydarzenie to zakończyło się dla miasta sukcesem również w wymiarze marketingowym, dając szansę na szeroką ekspozycję Krakowa na świecie. Część pokoi sprzedanych w 2015 r. związana będzie z przygotowaniami do tego ogromnego wydarzenia.

Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia, Sopot)

Dla Trójmiasta rok 2014 również okazał się pozytywny. Także na tym rynku duże znaczenie dla wyników osiągniętych przez hotele miał rozwój sektora BPO. W Trójmieście zlokalizowanych jest około 32 centrów usługowych obsługujących około 12% wszystkich serwisowanych przez ten sektor biur w Polsce, a w 2015 r. liczba ta jeszcze wzrosła.

Za sprawą szczególnie korzystnej pogody Trójmiasto cieszyło się także stosunkowo długim sezonem wakacyjnym i dużą liczbą turystów z segmentu wypoczynkowego. Zaowocowało to jednymi z najlepszych dotychczas wyników uzyskanych przez większość hoteli sieciowych w Trójmieście.

Prezydenci wszystkich trzech miast wybrani zostali na następną kadencję, co stanowi dobrą wróżbę dla kontynuacji rozwoju sektora prywatnego i infrastruktury.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W Gdyni, w trakcie budowy jest obecnie hotel marki Courtyard by Marriott, który po otwarciu w połowie 2015 r. zaoferuje 201 pokoi. Hotel jest częścią wielofunkcyjnej inwestycji Gdynia Waterfront realizowanej przez grupę Interleka.

W budowie znajduje się również 95-pokojowy hotel marki PURO w Gdańsku, którego otwarcie planowane jest na drugi kwartał 2015 r. Ponadto, w Gdańsku trwa budowa hotelu Almond, zlokalizowanego w dawnej fabryce kakao i marcepanu przy ul. Toruńskiej, który według zapowiedzi pierwszych gości przyjmie w maju 2015 r.

Według informacji pojawiających się w prasie w mieście przedwojennych koszar wojskowych przy ul. Sadowej w Gdańsku planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie 4-gwiazdkowego hotelu oferującego 164 pokoje i basen wewnętrzny. Szczegóły inwestycji nie są znane.

Prognoza na 2015 r.

Stadion PGE Arena w połączeniu z niedawno otwartym AmberExpo stawia Gdańsk, jako doskonały przykład miasta przygotowującego się do przyjęcia i obsługi lukratywnego segmentu MICE. Jesteśmy przekonani, że przy odpowiednich działaniach promocyjnych i marketingowych, wykorzystując napływ nowych przedsiębiorstw dołączających do fali outsourcingu usług, Gdańsk wkrótce ewoluuje do roli ważnej całorocznej destynacji. Z trendu tego bez wątpienia skorzysta również Gdynia.

Wrocław

Dla Wrocławia rok 2014 również okazał się dobry. Hotele markowe działające w mieście zakończyły rok ze średnim obłożeniem wynoszącym ok. 67% oraz ADR ok. 66 €.

Znaczący udział segmentu korporacyjnego w strukturze noclegów spowodowany był napływem nowych firm z sektora BPO lokujących w mieście swoje centra usługowe.

Wyniki uzyskane przez hotele Radisson Blu, Sofitel, Granary, Monopol i Platinum Palace wyniosły średnio ok. 89€ wskaźnika ADR oraz ok. 66% obłożenia.

Jak wspominaliśmy w zeszłym roku, wygrana przez Wrocław tytułu Europejskiej Stolicy Kultury 2016 to nie tylko ogromne osiągnięcie miasta, ale także wielka szansa na dołączenie do grona najbardziej popularnych destynacji kulturalnych i najchętniej odwiedzanych miast UE.

Po raz kolejny prezydentem miasta został Rafał Dutkiewicz, pełniący ten urząd od 2002 r. To dobry znak dla miasta.

W 2014 r. znacznej poprawie uległa dostępność komunikacyjna Wrocławia. Stało się to głównie za sprawą otwarcia drogi ekspresowej S8, która umożliwia szybkie połączenie z Warszawą (około 4 godz. jazdy samochodem) oraz uruchomienie pociągu Pendolino, którego czas przejazdu na trasie Wrocław – Warszawa zajmuje 3 h 40 min.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Najnowszym obiektem hotelowym Wrocławia jest Ibis Styles Wrocław Centrum. Otwarty w 2014 r. obiekt oferuje 133 pokoje i zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie głównego dworca PKP.



Hilton Garden Inn Kraków Airport – pokój hotelowy

Rozpatrując przyszłe inwestycje na rynku hotelowym we Wrocławiu w 2014 r., po uporaniu się z kłopotami finansowymi, wznowiona została budowa 191-pokojowego hotelu DoubleTree by Hilton. Planowana data otwarcia hotelu to I kwartał 2016 r.

Spółka West Real Estate S.A. planuje budowę hotelu Hampton by Hilton, zlokalizowanego na rogu ulic Sikorskiego i Rybackiej. Zakończenie budowy zapowiadane jest na przełomie 2015/2016 r.

Prognoza na 2015 r.

Hotel Professionals wierzy, że nadchodzący rok, pod względem sprzedaży usług hotelowych w Wrocławiu kształtował się będzie na podobnym poziomie jak miniony rok 2014. Nie przewidujemy żadnych większych zmian na rynku hotelowym.

Poznań

Hotele w Poznaniu nieznacznie poprawiły wyniki w stosunku do roku 2013, na co wpływ podobnie jak w innych dużych miastach miał przede wszystkim wzrost liczby noclegów korporacyjnych generowany przez rozwijający się sektor BPO.

Najlepszymi wynikami cieszyły się hotele Sheraton, IBB Andersia, City Park, Ibis i Campanille. Średnie wyniki uzyskane przez hotele wszystkich kategorii wyniosły ok. 56,5% obłożenia przy ADR ok. 64€. Lider rynku zakończył rok z wynikami na poziomie ok. 68% średniego obłożenia, przy średniej stawce ADR wynoszącej ok. 89€. Na drugim miejscu znalazł się 5-gwiazdkowy hotel z wynikami na poziomie ok. 57% obłożenia i ok. 55€ RevPAR.

Lokalne wybory ukazały potrzebę zmian w Poznaniu. Wierzymy, że nowe władze miasta z nowym prezydentem na czele działały będą na rzecz rozwoju branży hotelowej i turystycznej. Jak wspominaliśmy w zeszłym roku wyzwaniem jakie stoi przed Poznaniem jest utrzymanie swojej atrakcyjności i konkurencyjności jako ośrodka MICE.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W 2014 r. byliśmy świadkami otwarcia 4-gwiazdkowego hotelu marki PURO, który dostarczył na poznański rynek 136 nowych pokoi.

Dawny hotel Polonez zlokalizowany w niedalekiej odległości od centrum miasta przekształcony został przez spółkę Griffin w centrum akademickie mieszczące 560 łóżek.

Spółka TriGranit ogłosiła plany budowy markowego hotelu na terenie dworca PKP. Data ukończenia i szczegóły realizacji inwestycji nie są znane.

Prognoza na 2015 r.

W związku z dalszym rozwojem sektora BPO w 2015 r. wzrośnie popyt na noclegi wśród klientów korporacyjnych. Do wzrostu tego przyczyni się również ulokowanie we Wrześni, niedaleko Poznania nowej fabryki Volkswagena, która zatrudni około 3000 osób. Inwestycja ta, podobnie jak inwestycja LG we Wrocławiu w latach 2007 i 2008, w ciągu 30 nadchodzących miesięcy zapewni hotelom w mieście znaczącą liczbę sprzedanych pokoi.

Jak wspominaliśmy w poprzednim roku kluczem do osiągnięcia dobrego poziomu obłożenia pokoi w kolejnych latach jest Centrum Kongresowe Poznań – Targi. W Poznaniu aktywować należy biznes generowany przez sektor MICE. Miasto powinno zainwestować w akcje marketingowe zakrojone na skalę paneuropejską, których celem byłoby przyciągnięcie organizatorów wydarzeń MICE do poznańskich obiektów.

Wierzymy, że wraz z nową władzą stanie się to priorytetem.

Szczecin

W porównaniu do poprzedniego roku, w roku 2014 Szczecin radził sobie dobrze. Średnie obłożenie hoteli wyniosło ok. 71% przy wskaźniku ADR na poziomie ok. 57€. Wierzymy, że w 2015 r. szczecińskie hotele odnotują zarówno wyższe średnie stawki za pokój, jak również wyższy poziom obłożenia, co będzie skutkowało polepszeniem osiąganego wskaźnika RevPAR. Przyczyną tej poprawy będzie w znacznej mierze ulokowanie w Szczecinie dowództwa Sił Szybkich Reagowania NATO, gdzie w ciągu całego roku stacjonować i szkolić będzie się około 3000 żołnierzy.

Podobnie jak w roku 2015 zauważymy dalszy wzrost aktywności nowych firm działających w sektorze BPO. W 2014 r. byliśmy świadkami rekordowego poziomu nowej powierzchni biurowej wynajętej w Szczecinie.

Fakt, że od czasu zakończenia działalności przez hotel Orbis Neptun w 2011 r., nie powstał w Szczecinie żaden nowy obiekt zaowocował skokiem popytu na usługi pozostałych, aktywnych w mieście obiektów, a co za tym idzie poprawą osiąganych przez nie wyników.

Rozwój rynku – inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W najbliższym czasie planowana jest realizacja kilku inwestycji hotelowych w Szczecinie. Wśród nich wymienić należy oferujący 102 pokoje hotel Dana zlokalizowany w dawnej fabryce tekstyliów tuż obok planowanej inwestycji Hanza Tower. Oba obiekty są własnością J.W. Construction. Ukończenie wspomnianego hotelu zapowiadane jest na 2015 r.

Chęć ulokowania swoich marek na szczecińskim rynku deklarują liczne międzynarodowe sieci hotelowe, w tym: Hilton Worldwide i InterContinental Hotels Group. Pojawiła się informacja o planach wprowadzenia jednej z marek Hiltona do inwestycji Posejdon. Obiekt oferować ma ok. 250 pokoi.

Na przełomie 2016 i 2017 r. spółka BCG Szczecin planuje realizację hotelu pod szyldem marki Holiday Inn Express, który zaoferuje około 120-130 pokoi. Inną globalną marką, jaka wkrótce pojawić się ma w Szczecinie jest marka Mercure z portfolio sieci Accor. Hotel tej marki stanąć ma w miejscu dawnego hotelu Arkona.

Prognoza na 2015 r.

W Szczecinie jest obecnie ponad 65 000 m² świeżo skomercjalizowanej powierzchni biurowej. Więcej powierzchni udostępnionych zostanie w 2015 r. Większość najemców związana jest z sektorami BPO/ITO (Information Technology Outsourcing / Outsourcing Technologii Informatycznych), SSC (Shared Services Centre / Centra Usług Wspólnych) oraz R&D (Research & Development – Badania i Rozwój). Swoją rozwój kontynuować będą ulokowane w mieście centra usługowe obsługujące firmy takie jak UniCredit, Tieto, UNIZETO, czy Arvato.

W wyborach samorządowych wybrany został Piotr Krzystek, który pełni urząd prezydenta miasta od 2006 r. Wierzymy, że kontynuacja jego pomysłów na rozwój i realizacja planów to pozytywny znak dla miasta.

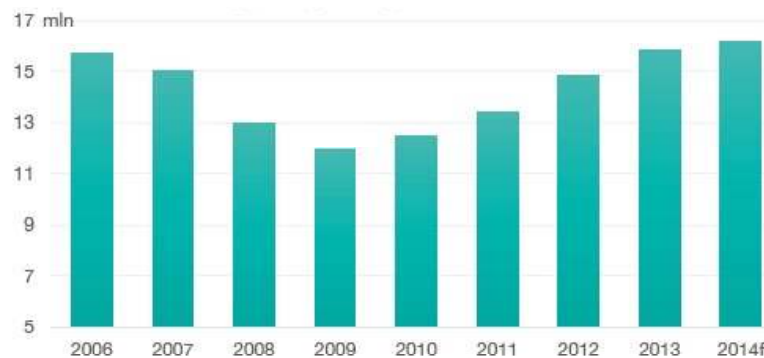
Łódź

W 2014 r. hotelem, który osiągnął najlepsze wskaźniki RevPAR w mieście był hotel Andels zlokalizowany w ramach centrum handlowego Manufaktura.

Na drugim miejscu pod względem osiąganych wyników jest DoubleTree by Hilton, który dzięki rozbudowanej ofercie konferencyjnej i audytoryjnej obsługuje znaczną część sektora MICE w Łodzi.

Średnie wyniki wszystkich markowych hoteli w Łodzi kształtowały się na poziomie 60% poziomu obłożenia i 62€ średniej stawki za pokój (ADR). Hotel Professionals wierzy w pomyślną przyszłość miasta, które za sprawą ponownie wybranej prezydent Hanny Zdanowskiej w ciągu ostatnich lat znacząco wzmocniło swoją infrastrukturę. Bez wątpienia będzie ona dążyła do realizacji niektórych swoich planów, jednym z których jest wykreowanie Łodzi zgodnie z dewizą „Smart City 2020”.

PRZYJAZDY TURYSTÓW ZAGRANICZNYCH DO POLSKI



Źródło: Ministerstwo Sportu i Turystyki

Dzięki oddaniu i dalszej rozbudowie autostrady A1, łączącej północ i południe Polski, a także drodze ekspresowej S8 prowadzącej bezpośrednio do Wrocławia, Łódź ma szansę zyskać na znaczeniu, jako ośrodek logistyczny.

Wśród inwestorów zagranicznych zainteresowanych lokowaniem kapitału w Łodzi wymienić należy Airbus, który rozważa otwarcie zakładu produkcyjnego w mieście.

W pierwszej połowie 2014 r. na terenie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wydano 36 pozwoleń, które zaowocują około 2 378 nowymi miejscami pracy.

Zdaniem Hotel Professionals, jeśli nie jest jeszcze zbyt późno, władze miasta powinny dążyć do realizacji planowanej inwestycji Centrum Filmu, Kultury i Sztuki sygnowanych przez Davida Lyncha i Franka Ghery'ego, zlokalizowanej na terenie EC1, tuż obok będącego w trakcie realizacji dworca Łódź Fabryczna.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Na początku 2014 r. rozpoczął się proces wyburzania 3-gwiazdkowego Hotelu Centrum.

Centrum Handlowe Płak zakończyło budowę oferującej 35 000 m² powierzchni inwestycji wystawienniczo-targowej („Strefy Stałego Wystawiennictwa i Handlu”) na terenie swojego kompleksu zlokalizowanego w Rzgowie pod Łodzią. Inwestycja ta zwiększy możliwości organizacji wydarzeń MICE w regionie.

W planach znajduje się budowa hotelu Hampton by Hilton, który zaoferuje 149 pokoi i będzie drugim w mieście przedstawicielem sieci Hilton Worldwide.

Prognoza na 2015 r.

Hotel Professionals wierzy, że na poprawę poziomu obłożenia łódzkich hoteli pozytywnie wpłynie ustanowienie Łódź Convention Bureau, jak również dodatkowe fundusze przeznaczone na marketing i promocję miasta.

Również brak w mieście innych planowanych inwestycji hotelowych znajdzie swoje pozytywne odzwierciedlenie w rynku, dając mu czas na absorpcję i ekonomiczne zintegrowanie obiektów otwartych w ciągu ostatnich dwóch lat.



Hilton Garden Inn Kraków Airport – restauracja

Katowice

Średnie obłożenie osiągnięte przez hotele w Katowicach w 2014 r. wyniosło ok. 53%, natomiast średnia stawka (ADR) to około 57€. Liderem rynku po raz kolejny okazał się hotel Angelo.

W regionie Górnego Śląska znakomicie rozwija się sektor BPO, o czym świadczy liczba około 12 000 osób zatrudnionych w tym sektorze w 2013 r. i prognozowany wzrost tej liczby o kolejne 3000 osób w 2014 r. (według danych raportu autorstwa PWC, HAYS Poland i JKK).

W Katowicach w trakcie budowy znajduje się Międzynarodowe Centrum Kongresowe – wielofunkcyjna inwestycja skupiająca funkcje kongresowe, konferencyjne i targowe. Całkowita powierzchnia użytkowa obiektu wyniesie ok. 35 000 m². Takie inwestycje w połączeniu z dogodnymi warunkami socjo-gospodarczymi zmienić powinny Katowice w jedno z najszybciej rozwijających się miast w kraju.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Wśród nowych projektów hotelowych w Katowicach zapowiedziane są trzy obiekty międzynarodowych sieci (Best Western, B&B i Hilton). Żaden z tych obiektów nie jest jeszcze realizowany.

Wśród nowych inwestycji hotelowych w regionie wyróżnić należy hotel marki Holiday Inn budowany obecnie w Dąbrowie Górniczej, którego otwarcie ma nastąpić w I kw. 2016.

Inne polskie miasta

W ostatnim czasie zainteresowanie międzynarodowych sieci hotelowych skupia się nie tylko na dużych metropoliach. Wśród inwestycji hotelowych, które rozwijają się w Polsce w miastach małej i średniej wielkości możemy wymienić: Hotel Mercure Sepia w Bydgoszczy (otwarty w grudniu 2014 r.), Best Western w Brzegu (planowane otwarcie w kwietniu 2015 r.), Hotel Alto sieci Qubus w Żorach (planowane otwarcie w 2015 r.), Ibis w Grudziądzu (planowane otwarcie w IV kw. 2015 r.) Co więcej, w 2014 r. sieć Carlson Rezidor ogłosiła projekt dwóch nowych hoteli w Polsce, którymi są: Radisson Blu Resort w Świnoujściu (340 pokoi) oraz Radisson Blu Hotel & Residences w Zakopanem (158 pokoi i 68 apartamentów).

W 2014 r. także rynek hoteli SPA & Wellness kontynuował swój rozwój. Rynek ten jest zdominowany przez małe, niezależne hotele. Najbardziej rozpoznawalną marką, która stanowi punkt odniesienia dla innych hoteli w segmencie SPA jest bez wątpienia Dr Irena Eris. Nowy hotel tej sieci został otwarty w grudniu 2014 roku w Polanicy Zdrój.

Prognozy, rekomendacje i trendy

W bieżącym roku podobnie jak w minionym roku 2014 najlepsze wyniki osiągać będą hotele działające pod szyldami globalnych marek. Dzięki rozwiniętej sieci dystrybucji, wysokim budżetom marketingowym intensywnie wykorzystywanym do reklamy na platformach OTA (Online Travel Agencies – internetowe agencje rezerwacyjne), czy w mediach społecznościowych, takich jak: Facebook, TripAdvisor, Pinterest, czy LinkedIn, markowe hotele mają znaczną przewagę konkurencyjną nad obiektami niezależnymi.

Segment OTA w ostatnich latach rozwijał się dynamicznie, zyskując coraz większy udział w rynku. W tym momencie udział rezerwacji dokonywanych w Polsce za pomocą OTA kształtuje się na poziomie około 43%. Przedstawiciele platform, takich jak: Booking.com, HRS, Tripadvisor a także lokalnych marek rezerwacyjnych, w tym NetMedia oraz systemu sprzedaży zniżkowej Groupon potwierdzają, że rynek rezerwacji online w Polsce wzrasta najszybciej spośród wszystkich krajów UE.

W naszej opinii korzystnie na branżę hotelową w Polsce wpływać będą takie czynniki, jak: dobra kondycja ekonomiczna Polski, handel, eksport, bezpośrednie inwestycje zagraniczne, stabilna sytuacja banków, sytuacja geopolityczna a także wysokość przydzielonych Polsce funduszy unijnych na lata 2014 -2020.

Kolejnym pozytywnym aspektem dla rynku hotelowego w 2015 r. będą stosunkowo niskie koszty budowy, co związane jest z trwającym od połowy 2012 r. spadkiem koniunktury w branży budowlanej. Co więcej, banki poszukują możliwości finansowania dobrych jakościowo projektów hotelowych zlokalizowanych na kluczowych rynkach.

Pozytywnym znakiem dla reszty świata jest także poprawa stanu gospodarki Stanów Zjednoczonych. Wierzymy, że to w połączeniu ze złagodzeniem polityki pieniężnej przez Europejski Bank Centralny, które ma na celu uniknięcie deflacji, ożywi gospodarkę europejską i będzie miało pozytywny wpływ na gospodarkę Polski.

Wierzymy w zakończenie nieoficjalnej wojny rosyjsko-ukraińskiej, oraz w następującą po tym powolną poprawę stosunków handlowych Polski z Rosją. Rosja nie może dłużej wierzyć,

WYBRANE HOTELE OTWARTE W 2014 r.

Nazwa hotelu	Miasto	Liczba pokoi
DoubleTree by Hilton	Warszawa	367
Hampton by Hilton	Warszawa	300
Puro	Poznań	136
Hilton Garden Inn	Kraków	155
Dr Irena Eris	Polanica Zdrój	85

że jest w stanie dobrze funkcjonować pomimo nałożonych na nią sankcji, 50%-owego spadku wartości rubla oraz spadku ceny ropy do 50 USD za baryłkę. Inflacja i recesja zmusi Rosję do zmiany wcześniejszych planów dotyczących zagranicy.

W 2015 r. w Polsce odbędą się zarówno wybory parlamentarne, jak i prezydenckie. W naszej opinii, wybory nie zmienią w znacznym stopniu układu sił politycznych w Polsce, a PO wraz z PSL powinny utrzymać koalicję.

Pozostają obawy związane z problemami Unii Europejskiej i Strefy Euro m.in. groźba wystąpienia Grecji z europejskiego klubu i związane z tym, trudne do przewidzenia konsekwencje niespłacenia przez nią długu w wysokości 296 mld €.

Wierzymy, że problem strategicznych decyzji „oszczędność vs. rozwój” będzie przyczyną wielu przepychanek we Włoszech, Francji i Hiszpanii. Będzie to również test dla berlińskiego modelu zbilansowanego budżetu.

Niższy koszt paliw przełoży się bezpośrednio na rynek podróży. Koszty świadczenia usług, zarówno przewoźników lotniczych, jak i naziemnych będą znacznie niższe, co z kolei wpłynie na niższe ceny biletów oferowane klientom. Taka sytuacja będzie miała miejsce pierwszy raz od 2005.

Obecnie, jeszcze bardziej zdecydowanie niż w poprzednich trzech latach uważamy, że zarówno w dużych, jak i małych miastach w Polsce jest miejsce na rozwój globalnych marek w segmencie ekonomicznym (tzw. budget), średnim (tzw. mid-scale) – w kategoriach 1-, 2- oraz 3- gwiazdkowych.

Naszym zdaniem takie marki, jak: B&B, Best Western, Hampton by Hilton, czy Ibis Styles będą kontynuować swoją ekspansję, a towarzyszyć im będą nowi gracze, wkraczający dopiero na polski rynek tj. Moxxy, aLoft, Clarion, Quality i Comfort.

Jak pokazuje historia, efektywny rozwój naszej branży uzależniony jest od dostępności wydajnej infrastruktury komunikacyjnej – sieci dróg, kolei i połączeń lotniczych. Infrastruktura komunikacyjna w Polsce w ostatnich latach znacznie się poprawiła, a jej rozwój jest nadal kontynuowany. Środki pieniężne pochodzące z budżetu UE przyspieszą ten proces w 2015 r. Kwota 82,5 mld € przyznana Polsce z funduszy europejskich pomoże nam przekształcić się w najlepiej rozwinięty infrastrukturalnie kraj Europy Środkowo – Wschodniej.



ŻYCZYMY
POMYŚLNEGO
ROKU!



Hotel Professionals
Advisory + Management Services