



DoubleTree & Hampton by Hilton Kraków



Raport Roczny 2015 Rynek Hotelowy w Polsce

Luty 2016 r. | Hotel Professionals Sp. z o.o.

Spis Treści

Polski sektor hotelowy w 2015 r.	3
Sektor hotelowy w głównych miastach Polski w 2015 r.	4
Warszawa	4
Kraków	5
Trójmiasto	6
Poznań	7
Szczecin	8
Łódź	8
Wrocław	9
Katowice	10
Prognozy, rekomendacje i trendy	10
Podsumowanie	11





Sektor rośnie w siłę

W 2015 r. liczba osób podróżujących po świecie wyniosła 1,2 mln, co w porównaniu z rokiem 2014 stanowiło wzrost o 4 %. W 2015 r. w podróż poza granice swojego kraju wyruszyło ok. 100 mln Chińczyków, a liczba ta rokrocznie rośnie o średnio 12%. Europa nadal stanowi atrakcyjną destynację dla chińskich turystów podróżujących w celach wypoczynkowych. Ponadto dla krajów Unii Europejskiej rośnie też znaczenie chińskiego segmentu MICE.

Tendencja wzrostowa dotyczy także polskiego rynku turystycznego, obsługującego ponad 2 mln podróżnych miesięcznie, odwiedzających różne miasta w Polsce w celach służbowych i wypoczynkowych. W podróżach krajowych osoby te spędzają średnio 0,78 dnia, co oznacza, że znaczna część tej grupy korzysta z oferty przeróżnych obiektów noclegowych. Od 7 lat mamy do czynienia ze wzrostem liczby podróży, których dla przykładu w 2009 roku było zaledwie 500 tys. miesięcznie.

Umacniający się sektor BPO zauważalnie wpływa na rozwój krajowego rynku turystycznego. Z kolei niepokoje w tradycyjnych destynacjach turystycznych, takich jak Egipt, czy Turcja, powodują, że w czasie miesięcy letnich, polskie rodziny i turyści indywidualni decydują się na wypoczynek bliżej domu, w granicach swojego kraju.

Wierzmy, że polski sektor „hospitality” ma przed sobą napawającą optymizmem przyszłość.

Alex Kloszewski MRICS
Partner Zarządzający | Hotel Professionals

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

Polski Sektor Hotelowy w 2015 r.

Rok 2015 okazał się kolejnym rekordowym rokiem dla polskiego sektora hotelowego. Według naszych badań, jedynymi dużymi miastami, które miały kłopoty z przekroczeniem zeszłorocznych wyników były Wrocław i Poznań. Widzimy również zaostrzenie apetytu dużych deweloperów na inwestowanie w polskim sektorze hotelowym. Coraz częściej jesteśmy świadkami dużych transakcji, a inwestorzy, którzy dotychczas stronili od projektów hotelowych, zaczynają dostrzegać wzrost poziomu rentowności w naszym sektorze. Szacujemy, że w 2015 roku w całej Polsce zbudowanych zostało około 3500 nowych pokoi hotelowych, co stanowi nieco ponad 3% całkowitej podaży.

W związku z rozwojem sektora BPO/SSC, zaobserwowaliśmy wzrost popytu na pokoje hotelowe w segmencie korporacyjnym i biznesowym w większości dużych miast Polski.

Sektor BPO rozwija się głównie w miastach regionalnych, takich jak Łódź, Kraków, Wrocław, Szczecin i Poznań. W chwili obecnej powstaje ponad 100 nowych projektów centrów outsourcingu procesów biznesowych i usług wspólnych w Polsce. Na dzień dzisiejszy BPO kreuje 150 000 miejsc pracy, a w ciągu pięciu kolejnych lat ta liczba wzrosnąć ma do około 200 000.

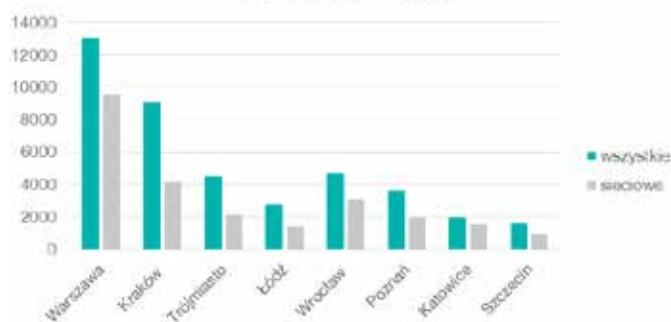
W minionym roku Lotnisko Chopina obsłużyło rekordową liczbę pasażerów, która wyniosła 11,2 miliona osób (wzrost o prawie 6% w porównaniu do roku poprzedniego). Podobnie jak w roku 2014, w miesiącach letnich zanotowaliśmy wzrost liczby turystów z segmentu wypoczynkowego, odwiedzających popularne miasta i kurorty turystyczne w Polsce. Wysokie temperatury i dobra pogoda w Polsce, a z drugiej strony niepokoje i zamieszki w popularnych destynacjach turystycznych, takich jak Egipt, czy Turcja, skutecznie zatrzymały 11,6 miliona polskich podróżnych w kraju. Jest to drugi rok z rzędu, w którym zaobserwowano wzrost zainteresowania Polaków wakacjami w ojczyźnie.

Zgodnie z przewidywaniami ekonomistów, wzrost PKB w Polsce w 2015 r. wyniósł około 3,2%. Sektory eksportu oraz produkcji utrzymują odpowiednio wysokie tempo. Głównie za zasługą przyznanych Polsce funduszy UE na lata 2014 – 2020, które w sumie wyniosą 77,6 miliardów EUR (najwięcej ze wszystkich krajów członkowskich), ekonomiści prognozują wzrost PKB w 2016 r. na poziomie około 3,5 do 3,7%. Wskaźnik PMI w Polsce wynosi ponad 52,2%, co wyraźnie wskazuje, że sektory eksportu, przemysłu i produkcji będą efektywnie wzrastać w 2016 r.



DoubleTree by Hilton Kraków

Liczba pokoi hotelowych w wybranych miastach w Polsce



Mamy wszelkie powody, aby sądzić, że rynek hotelowy w Polsce będzie rósł wraz z rozwojem gospodarczym kraju.

Sektor hotelowy w głównych miastach Polski w 2015 r.

Warszawa

Podobnie, jak w 2014 r. sektor hotelowy w stolicy odnotował rekordowe wyniki. Przez cały rok utrzymywał się wysoki popyt na pokoje hotelowe, generowany przez sektor biznesu oraz małych konferencji.

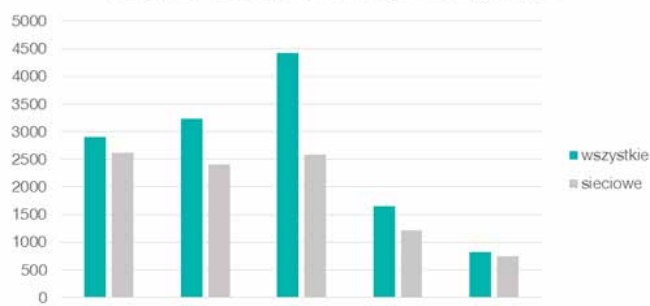
W minionym roku w Warszawie nie odbyły się żadne konferencje i kongresy spektakularnych rozmiarów, jednak zauważalny był wzrost liczby małych i średnich wydarzeń z segmentu MICE.

Hotele 5-gwiazdkowe osiągnęły bardzo dobre wyniki, ze średnią stawką ADR kształtującą się na poziomie 98€, co w porównaniu do 2014 r. stanowi wzrost o nieco ponad 4%. Wskaźnik obłożenia w tym segmencie był porównywalny z osiągniętym w 2014 r. i wyniósł 79,8%, co przełożyło się na wzrost wskaźnika RevPAR o około 5%.

Poprawę wyników odnotował również segment 4-gwiazdkowy, gdzie średnie obłożenie wyniosło 84,5% przy średnim ADR 76,5 €.

Natomiast w segmencie hoteli 3-gwiazdkowych wskaźnik obłożenia wyniósł 77,5%, przy ADR wynoszącym średnio 49,5 €.

Warszawa - Liczba pokoi hotelowych według kategorii



Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Inwestor dawnego Hotelu Europejskiego w Warszawie zapowiedział, że po modernizacji hotel będzie zarządzany przez Raffles Hotels & Resorts (obecnie w portfolio sieci Accor). Będzie to pierwszy w kraju hotel z segmentu „luxury”. Historyczny budynek hotelu zlokalizowany jest na terenie Starego Miasta, a w jego skład wejdzie 101 pokoi hotelowych, butiki handlowe oraz 6 500 m² powierzchni biurowej klasy A. Przewidywana data otwarcia hotelu to III kw. 2017 r.

Na wrzesień 2016 r. zapowiadane jest otwarcie, będącego w budowie, 250 pokojowego hotelu Renaissance by Marriott zlokalizowanego na terenie Lotniska Chopina w Warszawie.

W październiku 2015 r. warszawski Hotel Sheraton został sprzedany za kwotę ok. 60 mln € konsorcjum Algonquin, Benson & Elliot i Walton Street Capital. Natomiast Hotel Westin został ponownie wystawiony na sprzedaż i czeka na nowego nabywcę. Oba hotele sieci Starwood należą obecnie do portfela sieci Marriott International.

Ponadto w 2015 r. ogłoszone zostały plany budowy pierwszego dwumarkowego hotelu pod szyldami sieci Marriott International: Moxi oraz Residence, zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie. Inwestorem, a w przyszłości także operatorem tej inwestycji jest spółka PHN. Dwumarkowy obiekt będzie oferował łącznie 300 pokoi, a jego otwarcie planowane jest na I kw. 2018 r.

W centrum stolicy budowę hotelu pod szyldem Holiday Inn ogłosiła spółka UBM. Według zapowiedzi hotel zaoferuje 254 pokoi, a jego otwarcie nastąpić ma w IV kw. 2017 r.

Wejście na warszawski rynek hotelowy zapowiadają również sieci Motel One, Four Points oraz B&B.

Prognoza na 2016 r.

Pierwszy raz w historii Polski po upadku komunizmu, zwycięska partia Prawo i Sprawiedliwość zdobyła większość sejmową, która umożliwiła sformowanie samodzielnego rządu. W naszej opinii, sytuacja ta będzie miała pozytywny wpływ na sektor hotelowy w stolicy. Rząd rozpocznie wprowadzanie wielu zmian, a znaczna liczba projektów, które do tej pory nie zostały zrealizowane zostaną reaktywowane. Zmiany w Ministerstwach i administracji pozytywnie wpłyną na sprzedaż pokoi hotelowych na skutek zwiększonej liczby wizyt zagranicznych polityków, jak i przedstawicieli rodzimych partii politycznych wizytujących stolicę.

Przewidujemy, że w 2016 r. Warszawa utrzyma dobrą koniunkturę. Liczymy, że odbywający się 8-9 lipca szczyt NATO, na który przybędą delegaci z 65 krajów wraz z całym personelem technicznym i pomocniczym, wygeneruje popyt na ponad 10 000 rezerwacji hotelowych w stolicy.

Warszawski sektor rozrywki i kultury powinien utrzymać wzrost proporcjonalny do rozwoju gospodarczego. W minionym roku Muzeum Historii Żydów Polskich odwiedziła rekordowa liczba 350 000 gości. Co więcej, również Muzeum Powstania Warszawskiego zarejestrowało najwyższą jak do tej pory liczbę odwiedzających - 600 000 osób. Warto dodać, że przedsiębiorstwo zarządzające Stadionem Narodowym obsłużyło ponad 500 różnego rodzaju wydarzeń, w tym koncertów, wystaw, spektakli międzynarodowych.

W związku z tym, że w 2016 r. nie zwiększy się podaż pokoi hotelowych w Warszawie, przewidujemy, że istniejące w stolicy hotele odnotują zauważalną poprawę wyników.

Kraków

Zarówno hotele markowe, jak i obiekty niezależne zlokalizowane w Krakowie, mają za sobą udany rok. Duża liczba sprzedanych pokoi nocnym klientom z segmentu turystyki wypoczynkowej oraz przedstawicieli popytu korporacyjnego, kreowanego głównie przez sektor BPO, czynią Kraków jednym z najchętniej odwiedzanych miast w Polsce. Według najnowszych danych opublikowanych przez Małopolską Organizację Turystyczną, liczba turystów, którzy odwiedzili Kraków w 2015 r. osiągnęła rekordowy poziom 10 050 000 osób, czyli aż o 150 000 więcej, niż w roku poprzednim.

W 2015 r. obłożenie w hotelach 3-gwiazdkowych w Krakowie wyniosło około 82%, a stawka ADR ukształtowała się na średnim poziomie 73,5€. Dobrze poradziły sobie również hotele w segmentach 4- i 5-gwiazdkowym, osiągając wskaźnik obłożenia na poziomie ok. 88%, przy stawce ADR 73,5€.

Kraków cieszy się bogatą ofertą wydarzeń kulturalnych, wspierających sektor hotelowy. Odbywa się tu m.in. Festiwal Kultury Żydowskiej, a w 2016 r. miasto będzie gospodarzem Światowych



Dni Młodzieży. Dostępność szerokiej oferty tanich połączeń lotniczych z wieloma miastami europejskimi, również pozytywnie wpływa na atrakcyjność miasta. Liczba obsługiwanych pasażerów na krakowskim lotnisku systematycznie wzrasta, w 2015 r. wyniosła 4,2 mln pasażerów (o 11% więcej w stosunku do roku 2014). Na kolejne trzy lata planowana jest rozbudowa zaplecza lotniska, w tym powierzchni biurowej, logistycznej i handlowej.

Jak zauważyliśmy już w zeszłym roku, rozwój sektora BPO w Krakowie wpływa na wzrost popytu na usługi hotelowe w mieście ze strony sektora korporacyjnego. Kraków jest na dobrej drodze, aby stać się najpopularniejszą destynacją dla sektora BPO w kraju.

W Krakowie budowane jest obecnie ponad 160 000 m² nowej powierzchni biurowej, z której większość ma być oddana do użytku na przełomie 2016 i 2017 r.



Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Zgodnie z planem, w 2015 r. otwarte zostały hotele marek DoubleTree i Hampton by Hilton, stanowiące trzon dwumarkowej inwestycji hotelowo-konferencyjnej.

Tak, jak przewidywaliśmy, otwarcie obiektów ICE Kraków Congress Centre, Kraków EXPO oraz Tauron, pozytywnie wpłynęło na wyniki osiągane przez hotele w Krakowie w 2015 r.

Obiekty te, które w 2016 r. wspólnie będą gospodarzami ponad 400 wydarzeń, będą się dalej przyczyniać do wzrostu popytu na usługi hotelowe w mieście.



Jednym z najnowszych hoteli w Krakowie jest otwarty w 2015 r. obiekt Best Western Plus Q. Hotel działa w standardzie 4-gwiazdek i oferuje 154 pokoje oraz 3 sale konferencyjne, które łącznie mogą pomieścić 240 osób.

Ponadto ogłoszona została budowa 60-pokojowego hotelu Ibis Styles przy ul. Żółkiewskiego oraz oferującego 200 pokoi hotelu marki Mercure, którego otwarcie jest przewidziane na koniec 2016 r.

Wśród realizowanych inwestycji hotelowych wymienić również należy oferujący 53 pokoje butikowy hotel należącej do sieci IntrrContinental Hotel Group marki Indigo, zlokalizowany na ul. Filipa 18, którego otwarcie planowane jest na III kw. 2016 r., 60-pokojowy niezależny obiekt, zlokalizowany przy ul. Bożego Ciała, 130-pokojowy hotel IndexMedica na krakowskim Kazimierzu oraz hotel Gromada, który zaoferować ma 219 pokoi. Według naszych informacji, hotel Gromada ma szansę zyskać nowego właściciela, a obecny stan hotelu pozwoliłby na uruchomienie jego działalności jeszcze w tym roku.

Prognoza na 2016 r.

Podobnie jak w zeszłym roku, wierzymy w utrzymanie się wzrostu obłożenia krakowskich hoteli oraz wskaźnika RevPAR. Miasto to wciąż jest najważniejszą destynacją turystyczną w Polsce, zarówno wśród turystów krajowych, jak i zagranicznych. Ze swym bogactwem historycznej architektury, uniwersytetów, unikalnymi obiektami MICE, wyjątkowymi restauracjami i kawiarniami, wraz z rozlicznymi wydarzeniami kulturalnymi i konferencjami, Kraków jest jednym z najbardziej atrakcyjnych miast do odwiedzenia w Polsce. Walory te, razem z dynamicznie rozwijającym się sektorem BPO, sprawiają, że Kraków jest doskonałym miejscem dla inwestorów hotelowych i operatorów zamierzających inwestować w Polsce.

Rok 2016 będzie niezwykle ważny dla branży turystycznej w Krakowie ze względu na zbliżające się Światowe Dni Młodzieży z udziałem Papieża Franciszka. Szacuje się, że w lipcu i sierpniu 2016 r. Kraków odwiedzi ponad 1,5 miliona pielgrzymów. Starania władz lokalnych, aby uczynić to wydarzenie światowym sukcesem marketingowym przynoszą efekty. Przewidujemy, że przez 12 dni trwania tego wydarzenia (wliczając fazę organizacyjną), wszystkie dostępne noclegi w Krakowie zostaną wyprzedane, czemu towarzyszyć będzie wzrost stawek ADR.

Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia, Sopot)

To był wyjątkowo dobry rok dla sektora hotelowego w Trójmieście. Dalszy rozwój segmentu BPO, szkolenia wojskowe NATO, a także ponadprzeciętnie długi okres letni sprawiły, że dla hotelarzy w regionie nadmorskim, rok 2015 był szczególnie udany.

Średnie obłożenie hoteli w Gdańsku we wszystkich kategoriach hoteli wyniosło 77%. Szacujemy, że stawka ADR w Gdańsku dla hoteli w standardzie 5 gwiazdek wyniosła 89€, a dla hoteli w standardzie 4 gwiazdek, stawka ADR wyniosła 78€ przy obłożeniu 79%.

Popyt korporacyjny na usługi hotelowe do tej pory generowany głównie przez sektor BPO, obecnie kreowany jest także dzięki zlokalizowaniu w Szczecinie jednostki Wielonarodowego Korpusu Północno-Wschodniego NATO w Szczecinie, którego działalność pozytywnie wpłynie na ruch w sektorze hotelowym w regionie Pomorza.

W minionym roku wyjątkowo dobre wyniki osiągnęły także obiekty hotelowe w Gdyni. Hotele położone w mieście zakończyły rok ze średnim obłożeniem na poziomie 67% oraz stawką ADR 76€. Do statystyk wliczamy otwarty w maju 2015 r. hotel Courtyard by Marriott, który był gospodarzem regionalnego spotkania przedstawicieli NATO.

Wyniki hoteli położonych w Sopocie kolejny rok z rzędu były zadowalające. Średnie obłożenie hoteli w Sopocie wyniosło 68%, a stawka ADR w segmencie 5 gwiazdek wyniosła 114€.



Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Otwarcie w drugim kwartale 2015 r. oferującego 201 pokoi hotelu Gdynia Courtyard by Marriott oraz remont historycznego Mercure Gdynia Centrum (poprzednio pod nazwą Orbis Gdynia), pomogły wzmocnić rynek turystycz-



DoubleTree by Hilton Kraków

ny w Gdyni. Nasza wiedza rynkowa pozwala nam zauważyć pojawiające się już ożywienie w segmencie hotelowym mieście.

Sieć hoteli Puro kontynuowała swoją ekspansję poprzez otwarcie nowego obiektu w Gdańsku w I kw. 2015 r. Hotel Puro Gdańsk oferujący 93 pokoje jest czwartym obiektem sieci w Polsce, którego druga faza inwestycji (II kw. 2016 r.) powiększy ofertę hotelu o dodatkowych 100 pokoi.

Na terenie Trójmiasta planowane są cztery znaczące markowe projekty hotelowe: 122-pokojowy hotel Focus w Gdańsku, którego otwarcie zaplanowane jest na rok 2016, Ibis Gdańsk Stare Miasto oferujący 120 pokoi (planowane otwarcie: IV kw. 2016 r.), 156-pokojowy Hampton by Hilton, który ma zostać otwarty w 2017 r. oraz oferujący 88 pokoi IBB Blue w Gdańsku, który pierwszych gości także powinien przywitać w 2017 r.

Plany związane z inwestycjami niezależnymi zakładają powstanie w roku 2016 hotelu Almond w Gdańsku ze 110 pokojami, hotelu Sadova w Gdańsku oferującego 164 pokoje, który ma zostać otwarty w III kw. 2016 r., z kolei 374-pokojowy Dobry Hotel na gdańskiej Wyspie Spichrzów pierwszych gości powita prawdopodobnie w I kw. 2019 r. Nowy hotel powstanie także Sopocie, w pobliżu Mera Spa Hotel, zgodnie z planami inwestycyjnymi ogłoszonymi pod koniec roku 2015 przez Grupę Inwestycyjną Hossa.

Prognoza na 2016 r.

Miasto Gdańsk wspólnie z Ministerstwem Skarbu w ramach Strategii Rozwoju Portu Gdańsk do 2027 r. będzie kontynuować jego przebudowę. Projekt rewitalizacji portu ma stworzyć ponad 3 000 nowych miejsc pracy oraz stać się motorem dalszego rozwoju gospodarki miasta.

Stadion PGE Arena w Gdańsku oraz AmberExpo są najlepszymi przykładami potwierdzającymi, że Gdańsk przygotowuje się do rozwoju segmentu MICE, a ponadto podejmuje skuteczne działania marketingowe służące promocji miasta.

Obecnie w budowie w Trójmieście jest 100 000 m² nowej powierzchni biurowej, co w przyszłości z pewnością przełoży się na zwiększony popyt korporacyjny na usługi hotelowe w miastach konurbacji.

Poznań

W porównaniu z rokiem 2014, rok 2015 okazał się stosunkowo dobry dla poznańskich hotelarzy. Średnie obłożenie w mieście wzrosło o 2 p.p. do 58,5%. Zwiększony popyt na usługi hotelowe miasto zawdzięcza głównie rozwojowi segmentu BPO. Średnia stawka ADR dla wszystkich segmentów hoteli w Poznaniu to 64€.

Hotele Sheraton, IBB Andesia, City Park, Ibis i Campanile po raz kolejny osiągnęły najlepsze wyniki w Poznaniu. Rezultaty najlepiej prosperującego hotelu ze wspomnianej piątki kształtowały się na poziomie 70% obłożenia oraz 87€ ADR. Drugi najlepszy wynik w Poznaniu należał do 5-gwiazdkowego hotelu, który w 2015 r. osiągnął średnią stawkę ADR na poziomie 82€ przy obłożeniu 61%.



Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Wśród nowych inwestycji w Poznaniu należy wymienić 60-pokojowy hotel DeSilva oraz 100-pokojowy hotel Ibis Styles, których otwarcie przewidziane jest na 2016 rok. Obecnie w mieście w budowie jest 51 000 m² powierzchni biurowej, która najpewniej zostanie zagospodarowana poprzez popyt generowany ze strony sektora BPO/SSC. Poznań nadal zajmuje dominujące miejsce na logistycznie – magazynowej mapie Polski. Obecnie podaż powierzchni magazynowej w mieście oraz jego najbliższych okolicach wynosi 1,4 mln m², a 80 000 m² nowej powierzchni magazynowej jest w trakcie budowy.

Prognoza na 2016 r.

Zauważamy, że pod rządami nowej władzy lokalnej, miasto ruszyło z kilkoma wcześniej planowanymi projektami PPP. Nowe projekty, wraz z rozwojem sektora BPO oraz produkcji, będą pozytywnie wpływać na popyt na usługi hotelowe ze strony segmentu biznesowego.

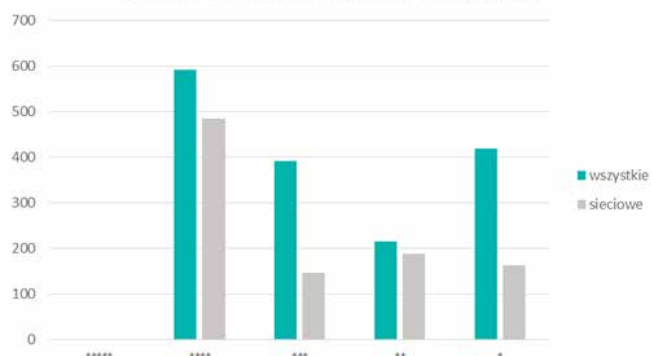
Przewidujemy, że w 2016 r. wzrośnie popyt korporacyjny na usługi hotelowe. Nowa fabryka Volkswagena, której planowane otwarcie przewidziane jest na III kw. tego roku zatrudni ponad 3 000 pracowników. Podobnie jak w przypadku LG we Wrocławiu w 2007 i 2008 roku, ta inwestycja będzie miała znaczący wpływ na popyt w sektorze hotelowym w mieście.

Szczecin

W porównaniu do 2014 r., wyniki sektora hotelowego w Szczecinie w 2015 r. były dobre. Średnie obłożenie hoteli w centrum Szczecina wyniosło 78,5% przy średniej stawce ADR 56€. Przewidujemy, że średnie ADR w mieście wykazywać będzie tendencję wzrostową. Wśród hoteli markowych zlokalizowanych w mieście najwyższe obłożenie wyniosło 84,3%.

Podobnie, jak w 2015 r. w kolejnych latach w Szczecinie nadal rozwijać się będzie sektor BPO. W minionym roku na rynek dostarczone zostało rekordowo dużo nowej powierzchni biurowej. Zamknięcie dwóch hoteli w Szczecinie – Neptun oraz Arkona oraz niewielka liczba nowej podaży, spowodowały znaczne polepszenie rezultatów hoteli działających w mieście.

Szczecin - Liczba pokoi hotelowych według kategorii



Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W 2015 r. w Szczecinie otwarty został hotel Dana, dysponujący 102 pokojami. Hotel zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanego budynku Hanza Tower. Deweloperem obu inwestycji jest J.W. Construction.

Wśród marek międzynarodowych planujących wkroczenie na szczeciński rynek hotelowy jest Hilton Garden Inn sieci Hilton Worldwide. Hotel będzie oferował 102 pokoje, a jego planowane otwarcie przewidziane jest na koniec 2016 r. Z kolei w dawnym hotelu Arkona powstanie 150-pokojowy Ibis Styles, należący do Orbis S.A., który zgodnie z planem przywita pierwszych gości w 2017 r..

Prognoza na 2016 r.

W 2016 r. wyniki hoteli w Szczecinie ulegną znacznej poprawie. Będzie to wynikać głównie z popytu kreowanego przez jednostkę Sił Szybkiego Reagowania NATO. W trakcie całorocznych ćwiczeń i symulacji w mieście stacjonować będzie 3 700 żołnierzy. Miasto ustaliło także plan renowacji Portu Szczecin na lata 2017 – 2020, który przewiduje przeznaczenie ponad 150 mln € na modernizację i adaptację portu pod nowe funkcje.

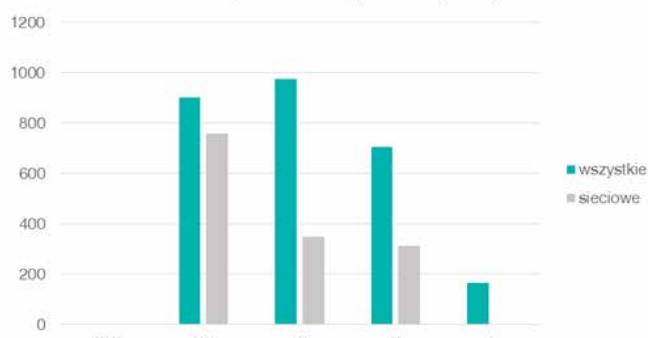
Podaż biurowa w Szczecinie wynosi 110 000 m², a obecnie w budowie jest 20 000 m² nowej powierzchni.

Łódź

W 2015 r. podobnie, jak w poprzednich latach najlepiej prosperującym hotelem w Łodzi pod względem osiąganego RevPAR oraz udziału w rynku był hotel andel's, działający w kompleksie centrum handlowego Manufaktura w Łodzi. Hotel DoubleTree by Hilton, otwarty w 2013 r., plasuje się na drugiej pozycji i umacnia swoją silną pozycję w sektorze MICE, co związane jest z szeroką ofertą powierzchni konferencyjnej.

Średnia wyników wszystkich hoteli markowych działających w mieście kształtowała się na poziomie około 64% obłożenia przy stawce ADR 58€.

Łódź - Liczba pokoi hotelowych według kategorii



Rozwój rynku – inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Obecnie w budowie znajduje się hotel Hampton by Hilton, który oferował będzie 149 pokoi hotelowych i będzie drugim w mieście hotelem działającym w ramach sieci Hilton. Jego otwarcie przewidziane jest na 2017 r.



DoubleTree by Hilton Kraków

W budowie pozostaje również hotel sieci B&B, który zaoferuje 149 pokoi.

Jeśli chodzi o realizowane obecnie inwestycje niezależne wyróżnić należy drugi hotel Ambasador, zlokalizowany na rogu ul. Kilińskiego i Orła, który pod koniec 2016 r. dostarczy 200 nowych pokoi w standardzie 4-gwiazdkowym.

Prognoza na 2016 r.

W IV kw. 2016 r. ukończony zostanie dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Powoli rozwija się również budowany w formule PPP wielofunkcyjny obiekt EC 1 Miasto Kultury, który po ukończeniu stać się ma nowym centrum Łodzi. Projekt rewitalizacji elektrowni EC 1 opiewa na kwotę 200 mln € i obejmuje 60 ha działek położonych w centrum miasta.

W Łodzi bardzo dynamicznie rozwija się także sektor BPO. W ciągu czterech ostatnich lat, 17 istniejących w Łodzi firm z tego sektora stworzyło około 4 000 nowych miejsc pracy. Wśród najważniejszych przedstawicieli sektora BPO w mieście należy wymienić: UPS, McCormick, Veolia, SAP oraz PGE. W 2016 r. w mieście swoją działalność rozpocznie TomTom, kreując 250 nowych miejsc pracy. Ponadto zainteresowanie otwarciem placówek w Łodzi potwierdziły przedsiębiorstwa takie, jak Oberthur, Barry Callebaut (SSC) i Airbus Helicopter.

Aktywność firm wspomnianych powyżej oraz pojawienie się kolejnych graczy biznesowych w Łodzi, spowoduje znaczny wzrost popytu na pokoje hotelowe w dni robocze.

Łódź jest drugim co do wielkości miastem w Polsce, lecz na skutek poprawy jakości dróg i nowych połączeń kolejowych, miasto staje się powoli niejako przedmieściem Warszawy.

Wrocław

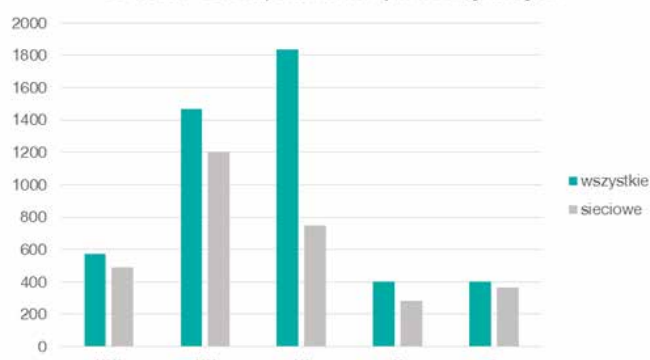
Wyniki hoteli we Wrocławiu w 2015 r. były dobre. Hotele markowe wszystkich kategorii osiągnęły średnie obłożenie na poziomie 67% przy stawce ADR wynoszącej 69€. Niewielki wzrost sprzedaży pokoi dla segmentu korporacyjnego był spowodowany nowymi przedsięwzięciami z sektora BPO w mieście.

Hotelom Radisson Blu, Sofitel, Granary, Monopol oraz Platinum Palace udało się osiągnąć średnio około 89€ ADR oraz 79% obłożenia (średnia dla grupy).

W 2016 r. Wrocław nosić będzie miano Europejskiej Stolicy Kultury. To nie tylko nadzwyczajne osiągnięcie miasta, ale również olbrzymia szansa dla Wrocławia, aby znaleźć się w czołówce najczęściej odwiedzanych miast w Europie. Przewidujemy, że będzie to rekordowy rok dla wrocławskiego sektora rozrywki, co wynikać będzie bezpośrednio z licznych festiwali, imprez i atrakcji kulturalnych planowanych na ten rok, głównie w miesiącach letnich.

W minionym roku znakomitej poprawie uległa Infrastruktura transportowa Wrocławia. Dzięki otwarciu drogi ekspresowej S8, która umożliwia szybkie połączenie samochodowe z Warszawą, podróż do stolicy zajmuje ok. 4 godziny. Natomiast wybierając szybką kolej „Pendolino” z Warszawy do Wrocławia dotrzemy w 3 h 40 min.

Wrocław - Liczba pokoi hotelowych według kategorii



Rozwój rynku – inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Po przezwyciężeniu kwestii finansowych, wznowiona została budowa hotelu DoubleTree by Hilton. Hotel będzie oferował 191 pokoi, a jego otwarcie ma nastąpić w maju 2016 r.

Hotel Orbis jest w trakcie konwersji na obiekt dwumarkowy: 112-pokojowy Ibis i 192-pokojowy Novotel. Według doniesień prasowych proces modernizacji powinien zostać ukończony w I kw. 2016 r.

Przedsiębiorstwo West Real Estate S.A. ma w planach otwarcie hotelu Hampton by Hilton, który będzie zlokalizowany na rogu ulic Sikorskiego oraz Rybackiej. Otwarcie hotelu ma nastąpić w IV kw. 2016 r.

W minionym roku ogłoszono budowę hotelu AC by Marriott, który będzie oferował 100 pokoi. Hotel powstanie w zabytkowej kamienicy, a jego otwarcie przewidziane jest na przełom 2016/2017 r.

Prognoza na 2016 r.

Wierzmy, że rok 2016 będzie kolejnym rekordowo dobrym rokiem dla sektora hotelowego we Wrocławiu. Wrocław obecnie przeżywa rozkwit na rynku biurowym, gdzie 170 000 m² powierzchni jest w trakcie budowy.

We Wrocławiu w ciągu ostatnich dwóch lat otwarte zostały siedziby takich firm, jak: Luxoft, Qiagen, Becton Dickinson, Company IBM, Sii oraz PERFORM należących do sektora BPO, co czyni miasto aktywnym graczem na rynku BPO w Polsce. Przewidujemy, że ten trend się utrzyma.

W mieście rozkwitają także takie sektory gospodarki, jak: przemysł samochodowy, chemiczny, inżynieria mechaniczna, IT, czy przetwórstwo spożywcze.

Katowice

Wyniki hoteli w Katowicach w porównaniu do zeszłego roku wzrosły o 11,5 p.p. i osiągnęły 64,5% obłożenia przy średniej stawce ADR na poziomie 54€. Liderami rynku były hotele Angelo oraz Monopol.

Międzynarodowe Centrum Kongresowe w Katowicach zostało otwarte w marcu 2015 r. Ten wielofunkcyjny obiekt o powierzchni GLA wynoszącej ok. 35 000 m², łączy funkcje kongresową, konferencyjną oraz targową. Naszym zdaniem, obiekt ten znacząco wpłynie na rozwój segmentu MICE, a pośrednio będzie generował popyt na usługi hotelowe w mieście. Dzięki dogodnej lokalizacji miasta na mapie Polski, Katowice mają szansę stać się ważnym centrum konferencyjnym w kraju.

Katowice są także znaczącym graczem na rynku BPO w Polsce. Obecnie w trakcie budowy jest 70 000 m² powierzchni biurowej, która zostanie z pewnością wchłonięta przez popyt ze strony tego sektora. W Polsce istnieje obecnie ponad 470 firm z sektora BPO, z czego ok. 80 zlokalizowanych jest w stolicy Górnego Śląska. Tak więc aż 16% wszystkich firm sektora BPO w Polsce ma swoje siedziby w Katowicach.



Rozwój rynku – inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Obecnie w Katowicach planowanych jest kilka nowych inwestycji w hotelowych, jak np. Hampton by Hilton. W fazie budowy są już dwa hotele globalnych marek: 105 pokojowy hotel B&B oraz Best Western, który zaoferuje 46 pokoi.

Spółka Chopin Airport Development (wcześniej pod nazwą Port Hotel) ogłosiła plany budowy hotelu na terenie Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice. 106-pokojowy hotel Moxy ma zostać otwarty na początku 2018 roku.

Ważną dla regionu Górnego Śląska inwestycją hotelową jest będący w końcowej fazie realizacji hotel Holiday Inn w Dąbrowie Górniczej (15 km od Katowic), którego otwarcie przewidziane jest na II kw. 2016 r.

Prognozy, rekomendacje i trendy na 2016

Wyniki zeszłorocznych wyborów, w których partia Prawo i Sprawiedliwość zdobyła 235 miejsc w Sejmie, dla wielu okazały się zaskoczeniem. Po raz pierwszy w pokomunistycznej historii Polski jedna partia uzyskała sejmową większość. Trudno nam przewidzieć, jak ta sytuacja zwrotu ku prawicy wpłynie na gospodarkę i wizerunek kraju.

W nadchodzących miesiącach doświadczymy wielu zmian w ministerstwach oraz w przedsiębiorstwach państwowych. Ta zmiana paradygmatu sprawia, że przewidzenie kierunku i tempa rozwoju sektora hotelowego w Polsce staje się niezwykle trudne.

Uważamy, że kondycja polskiej gospodarki nie ulegnie pogorszeniu, a przewidywany przez IMF wzrost gospodarczy na poziomie około 3,5% zostanie osiągnięty. Z perspektywy sektora hotelowego najbardziej prawdopodobny scenariusz to taki, w którym rząd rozpocznie wiele nowych projektów i inwestycji, co przełoży się na wzrost popytu na usługi hotelowe w dni robocze. Dla hotelarzy, szczególnie warszawskich, będzie to dobry czas, aby poprawić średni ADR.

Rok 2016 wniesie nową energię w wymianę handlową w Polsce.

Wyniki hoteli markowych będą nadal przewyższać wyniki ich niezależnych konkurentów. Duże międzynarodowe sieci hotelowe mogą sobie pozwolić, aby wydawać środki z budżetu marketingowego na OTA, jak również na aktywność w mediach społecznościowych, takich jak Facebook, TripAdvisor, Pinterest oraz LinkedIn.

W ciągu ostatnich kilku lat wzrosło znaczenie OTA w zakresie rezerwacji hotelowych. Rezerwacje dokonywane za pośrednictwem Internetu stanowią obecnie 45% całkowitej sprzedaży pokojonocy w Polsce.

W zeszłym roku, kiedy mówiliśmy o OTA, zauważaliśmy wzrost popularności platform takich jak: Booking.com, HRS, TripAdvisor a także niektórych lokalnych narzędzi jak np. NetMedia. Nie wierzymy w negatywny wpływ zniesienia klauzuli najwyższego uprzywilejowania (Rate Parity) na OTA.

Wpływ na działalność OTA w wymiarze globalnym wyrwie natomiast fuzja Marriott-Starwood, bez wątpienia najbardziej spektakularna zmiana na globalnym rynku hotelowym w 2015 r. Nowo powstały podmiot posiada ponad 30 marek oferujących ok. 1 mln pokoi hotelowych, co z pewnością wpłynie także na działalność pozostałych wielkich sieci hotelowych na świecie, które zmuszone będą zweryfikować swoją strategię.

W odpowiedzi na fuzję, jako pierwsza manewr obronny wykonała sieć Accor, która przejęła prawa zarządzania markami Fairmont, Raffles i SwissHotels.

Biorąc pod uwagę silną gospodarkę Polski, poziom wymiany handlowej, eksportu, bezpośrednich inwestycji zagranicznych, stabilną sytuację na rynku bankowym, oddziaływanie geopolityczne, a także przyznane Polsce na lata 2014 – 2020 fundusze w wysokości 76 mld €, wierzymy że rok 2016 przyniesie dobre zmiany dla naszej branży. Nie bez znaczenia pozostanie również trwający od połowy 2012 r. kryzys sektora budowlanego, który przekłada się na relatywnie niskie koszty budowy hoteli.

Co więcej, banki chętnie finansują dobre inwestycje hotelowe na głównych rynkach w Polsce. Pieniądz jest tani, a instytucje finansowe poszukują dobrych jakościowo produktów hotelowych do wzbogacenia swoich portfeli inwestycyjnych.

Tania ropa z pewnością będzie sprzyjać rozwojowi rynku podróży, konsumenci zapłacą bowiem zdecydowanie mniej za transport zarówno lotniczy, jak i samochodowy. Cena za baryłkę ropy wróciła do poziomu sprzed roku 2005 i wynosi obecnie 34 \$. Sytuacja ta jednak nie utrzyma się zbyt długo, biorąc pod uwagę w szczególności niepokoje pomiędzy Iranem i Arabią Saudyjską. Z drugiej strony niski popyt globalny, zwalniająca gospodarka Chin pozwalają przewidywać, że cena ropy nie przekroczy 50 \$.

Obawami napawać mogą: słaby wzrost gospodarczy w krajach UE i strefie Euro, negocjacje Wielkiej Brytanii w sprawie ewentualnego wyjścia kraju z UE, migracje uchodźców, utrzymujące się zagrożenie atakami terrorystycznymi w Europie, geopolityczne rozgrywki Rosji, problemy polityczne Unii, a także zwrot Polski ku węgierskiemu modelowi rządzenia państwem. Ze względu na niepewność w Chinach będzie to skomplikowany rok dla globalnego kapitału. Co więcej, jako że raport ten został sporządzony w styczniu, wiemy, że był to historycznie najgorszy pierwszy tydzień roku dla amerykańskiej giełdy.

Podsumowanie

Pomimo wspomnianych wcześniej zawirowań, jesteśmy przekonani, że pozytywny trend rozwoju gospodarczego Polski zostanie utrzymany. Nasz kraj jest coraz bardziej doceniany na arenie międzynarodowej, a znakomicie rozpoznawalne marki globalne decydują się na inwestowanie w największych miastach Polski. Sektory BPO i SSC będą wzrastać, a coraz więcej renomowanych firm takich, jak Dell, Microsoft, Credit Suisse, Shell i Electrolux zamierza kontynuować swą ekspansję w naszym kraju.

Przewidujemy optymistyczne perspektywy dla rozwoju 1-, 2- i 3- gwiazdkowych obiektów globalnych sieci w większości polskich miast. Są to segmenty, w których obserwujemy szczególne zainteresowanie inwestorów i operatorów.

Prognozujemy dalszy rozwój marek z segmentu ekonomicznego w Polsce. B&B, Best Western, Hampton by Hilton, Ibis Styles będą kontynuować swą ekspansję w Polsce, a marki Moxi, Clarion, Quality, Comfort i Motel One, zapewne wkrótce pojawią się na naszym rynku.

Spodziewamy się, że sieci Meliá Hotels International, Steigenberger Hotels and Resorts, Wyndham Hotels & Resorts w perspektywie najbliższych lat również znajdą odpowiednie miejsca na swoje flagowe projekty hotelowe w Polsce.

ŻYCZYMY POMYŚLNEGO ROKU!



Hotel Professionals
Advisory + Management Services