



Moxy Warsaw Praga Project



Raport Roczny 2016 Rynek Hotelowy w Polsce

Luty 2017 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





2016 - Rok, który przejdzie do historii!

Zanotowane w ubiegłym roku wzrosty obłożenia oraz wskaźnika RevPAR w największych polskich miastach niewątpliwie należą do rekordowych. W 2016 roku przemysł hotelarski przeżył nadzwyczajny boom. Na przestrzeni ostatnich kilku lat obserwujemy rozwój rynku w niemalże wszystkich głównych miastach w kraju, w większości segmentów hotelowych. Klienci korporacyjni, MICE-owi oraz wypoczynkowi rosną w liczbach, a co za tym idzie – rynek rośnie w siłę!

Tak, jak przewidywaliśmy rozwijający się sektor BPO, utrzymujący się trend spędzania wakacji w kraju, wzrost PKB na poziomie około 3% oraz ogólny wzrost podróży rządowych, związanych ze zmianą partii rządzącej i sytuacji geopolitycznej w Europie, uczyniły miniony rok prawdziwym kamieniem milowym w branży hotelarskiej.

Niezwykłe wydarzenia takie jak szczyt NATO w Warszawie, 24. Światowy Kongres Nauk Politycznych w Poznaniu, Światowe Dni Młodzieży w Krakowie, czy całoroczne obchody związane z uzyskaniem tytułem Europejskiej Stolicy Kultury we Wrocławiu w sposób znaczący przyczyniły się do osiągnięcia historycznych wyników w sektorze hotelowym.

W 2016 roku do użytku oddano około 2 300 nowych pokoi hotelowych w Polsce, co stanowi niewielki przyrost w stosunku do istniejącej podaży (ok. 2%), podczas gdy wskaźnik wzrostu popytu utrzymuje się na poziomie 3,6%.

2016 rok to rok zaskakujących przemian geopolitycznych, zarówno na świecie, jak i w kraju, jednak nie zaobserwowaliśmy, aby negatywnie wpłynęły one na apetyt na nowe inwestycje hotelowe w Polsce, które wciąż pozostają atrakcyjną opcją dla inwestorów.

Nie ma wątpliwości co do tego, że wydarzenia takie jak BREXIT, czy wynik wyborów prezydenckich w Stanach Zjednoczonych będą miały

istotny wpływ na polską i europejską gospodarkę, przewidujemy jednak, że wbrew pozorom przyniosą one korzyści dla polskiego rynku nieruchomości komercyjnych, jak i całej gospodarki krajowej. Instytucje finansowe oraz banki będą relokowały swoje siedziby z londyńskiego centrum do stolicy Polski. Ponadto zauważyliśmy również skutki aktywizacji działań NATO związane z rozmieszczeniem amerykańskich pododdziałów na północno-wschodnim terenie kraju. Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce będzie w dalszym ciągu dynamicznie się rozwijał. Ministerstwo Rozwoju szacuje, że wraz z tworzonymi nowymi miejscami pracy, liczba pracowników zatrudnionych w sektorze BPO wzrośnie do około 220 000, jest to wzrost na poziomie 26% rok do roku.

Prognozowany wzrost PKB w 2017 na poziomie 3 - 3,2% oraz pierwsza transza funduszy unijnych łącznie wynoszących 82,5 mld €, przyniesie pozytywne efekty m.in. w obszarach badań naukowych, digitalizacji, energii odnawialnej, rozwoju turystyki regionalnej, czy infrastruktury drogowej, a ponadto przyczyni się do tworzenia nowych miejsc pracy.

W 2017 roku będziemy świadkami dalszego wzrostu podaży pokoi hotelowych. Szacujemy, że powstanie ich około 5 000 w największych polskich miastach, gdzie w realizacji bądź na zaawansowanym etapie planowania jest szereg inwestycji hotelowych.

W najbliższych miesiącach rynek hotelowy wzbogaci się także o nowe marki, dotychczas jeszcze nie obecne w naszym kraju – Renaissance by Marriott w Warszawie, AC by Marriott we Wrocławiu, hotel Raffles na Krakowskim Przedmieściu w Warszawie, czy Motel One także w stolicy.

Widzimy umacniający się popyt na dobrej jakości sieciowe produkty hotelowe w strategicznych lokalizacjach. Obserwacje rynku pozwalają stwierdzić, że rośnie przede wszystkim zainteresowanie inwestycjami typu „mixed-use”, które w swojej ofercie posiadają także element hotelowy jak np. The Warsaw Hub spółki Ghelamco.

Co ważniejsze, banki są gotowe na finansowanie tego typu inwestycji, nie tylko dla projektów ulokowanych w dużych aglomeracjach i centrach biznesowych, ale obecnie również w miastach regionalnych oraz miejscowościach turystycznych.

W najbliższych miesiącach obserwować będziemy również skutki konsolidacji największych globalnych sieci hotelowych: Marriott/Starwood, ACCOR/FRHI, Radisson/HNA, które w szczególności będą dotyczyły nowych inwestorów hotelowych starających się pozyskać konkurencyjną umowę franczyzową bądź umowę na zarządzanie z powyższymi sieciami.

Podsumowując, jeżeli wierzymy, że nie nadejdzie koniec świata, Unia Europejska nie rozpadnie się, pozycja geopolityczna Polski będzie stopniowo rosła, fenomen Trumpa pozostanie tylko fenomenem, nieskutkującym realną światową katastrofą, to nie widzę przeszkód ku temu, aby 2017 rok był kolejnym fantastycznym rokiem dla polskiego sektora „hospitality”.

We keep the hospitality outlook fervent!

Alex Kloszewski MRICS
Partner Zarządzający | Hotel Professionals

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



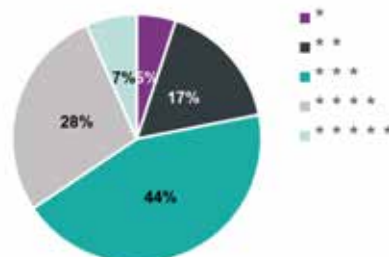
Moxy Warszawa Praga Project

Rynek hotelowy w Polsce

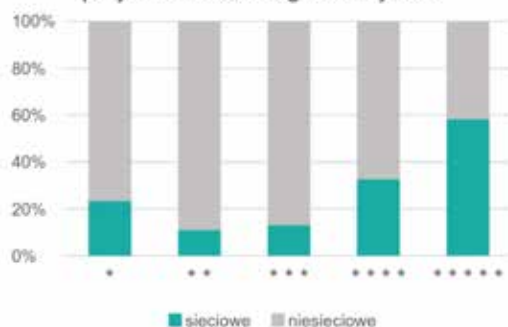
W Polsce funkcjonuje ponad 2,5 tys. hoteli oferujących łącznie ok. 125 tys. pokoi hotelowych, z czego niemalże 45% pokoi działa w standardzie 3 gwiazdek. Drugą najbardziej liczną kategorią są pokoje 4-gwiazdkowe, a kolejną - dwugwiazdkowe. Pokoje 5-gwiazdkowe stanowią jedynie 7% podaży. Polski rynek hotelowy zdominowany jest przez hotele nienależące do globalnych sieci hotelowych - we wszystkich kategoriach, z wyjątkiem 5 gwiazdek, udział pokoi sieciowych wynosi mniej niż 35% całkowitej podaży. W kategorii 5 gwiazdek niemal 60% pokoi hotelowych działa pod szyldem marek światowych.

Podobnie jak w 2015 r., w ostatnim roku podaż pokoi hotelowych wzrosła w Polsce o ok. 2-3% - powstało ok. 2,6 tys. nowych pokoi w kilkudziesięciu obiektach. Biorąc pod uwagę wzrost podaży w ciągu kilku ostatnich lat, rok 2016 nie był rekordowy pod względem wzrostu liczby nowych pokoi dostarczonych na polski rynek - realizacja niektórych z planowanych lub zapowiadanych projektów została przesunięta na rok 2017 lub kolejny. Stosunkowo niska nowa podaż, w szczególności np. w stolicy, wpłynęła, poza ogólną dobrą koniunkturą na rynku hotelowym, na rekordy w osiągniętych przez hotele wynikach.

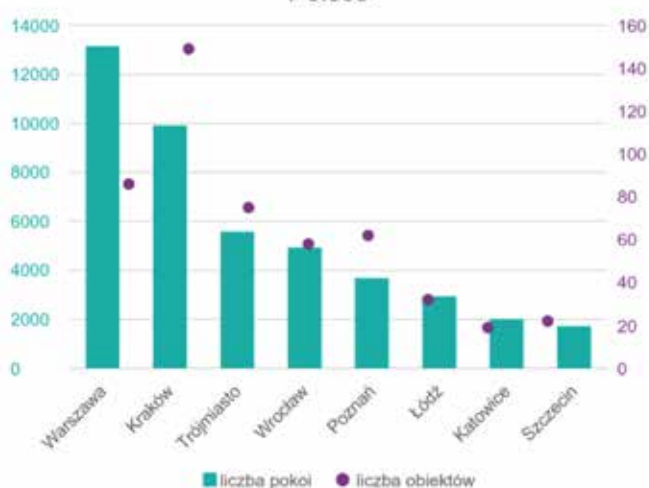
Podaż pokoi hotelowych w Polsce wg kategorii



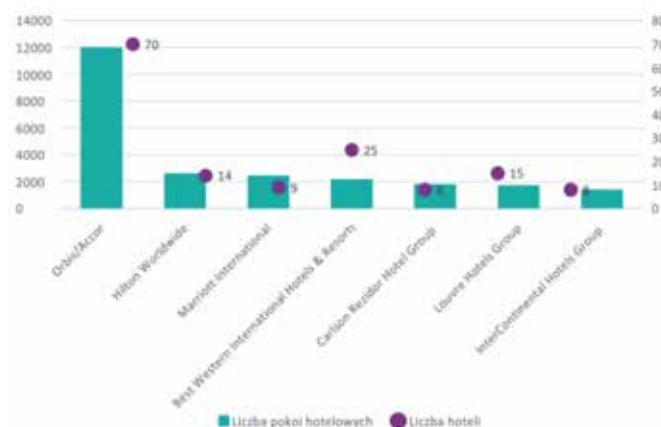
Podaż pokoi hotelowych w Polsce wg przynależności do globalnej sieci



Podaż hotelowa w wybranych miastach w Polsce



Globalne sieci hotelowe w Polsce



Globalną siecią o największej liczbie pokoi hotelowych w Polsce pozostaje Grupa Orbis należąca do paryskiej grupy Accor. Pod koniec 2016 roku sieć ta zrzeszała ponad 12 tys. pokoi w 70 obiektach hotelowych, w tym 7 hotelach otwartych w minionym

roku. Najpopularniejszymi markami tej sieci w kraju są Mercure, Novotel oraz ibis.

Drugą pod względem największej liczby pokoi hotelowych w Polsce jest sieć Hilton Worldwide, która w swoim portfolio posiada 14 obiektów oferujących łącznie ponad 2,6 tys. pokoi. Sieć ta stawia na ekspansję w Polsce i w najbliższych latach planuje otwarcie co najmniej 9 nowych obiektów hotelowych w różnych lokalizacjach. Łącznie dostarczą one na rynek ponad tysiąc pokoi.

Pod koniec 2016 roku sieć Marriott International ostatecznie uzyskała zgodę, na przejęcie spółki Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc, co otworzyło drogę do stworzenia największej na świecie grupy hotelowej. Obecnie Marriott International, po przejęciu hoteli spółki Starwood, stała się trzecią największą globalną siecią hotelową w Polsce. Od 2015 roku sieć ta dynamicznie realizuje swoje plany ekspansji na polskim rynku i już w 2017 roku będziemy świadkami wejścia do Polski kilku debiutanckich marek, w tym AC Hotels by Marriott we Wrocławiu, czy Renaissance przy lotnisku Chopina w Warszawie. Z kolei w 2018 roku zadebiutują na polskim rynku marki takie jak Moxy, czy Four Points by Sheraton.

Na czwartym miejscu plasuje się sieć Best Western Hotels and Resorts. Na polskim rynku działają obecnie trzy marki tej sieci: Best Western, Best Western Plus oraz Best Western Premier. Na dzień sporządzenia raportu, pod szyldem tej sieci funkcjonuje w Polsce 25 obiektów.

Podsumowanie roku 2016 i prognoza na rok 2017

Rok 2016 okazał się kolejnym rekordowym rokiem dla polskiego sektora hotelowego, zarówno pod względem liczby turystów nocujących w polskich obiektach hotelowych, jak i wyników hoteli. Wstępne dane wskazują na możliwość osiągnięcia kilkunastoprocentowych wzrostów RevPAR r/r w największych miastach, przy średniorocznych wynikach obłożenia pokoi znacznie przekraczających 70%. Utrzymujące się od kilku lat umacnianie popytu, przy umiarkowanym wzroście podaży, czyni hotele coraz bardziej atrakcyjnym wariantem inwestycji.

Najwięcej otwarć pokoi hotelowych zanotowało Trójmiasto. W 2016 roku trójmiejski rynek hotelowy wzbogacił się o ponad 700 pokoi hotelowych, z czego 33% to pokoje przynależące do sieci hotelowych. W 2017 roku oferta hotelowa na trójmiejskim rynku powiększy się około 650 nowych pokoi sieciowych. Na drugim miejscu plasuje się Kraków, gdzie powstały łącznie 4 obiekty, które wzbogaciły krakowski rynek o niemalże 500 nowych pokoi, z czego 80% to pokoje sieciowe. W 2017 roku planowane jest otwarcie co najmniej 2 hoteli w Krakowie. W stolicy natomiast otworzyły się jedynie dwa niewielkie hotele – 5-gwiazdkowy hotel Bellotto w Pałacu Prymasowskim oraz butikowy hotel przy ul. Nowy Świat – SixtySix.

Obserwacje rynku pozwalają stwierdzić, że coraz częściej inwestorzy decydują się na inwestycje typu „mixed-use”, łączące w sobie przestrzeń biurową, hotelową oraz handlowo-usługową.



Przykładem jest ogłoszony niedawno projekt The Warsaw Hub firmy Ghelamco, gdzie obok przestrzeni biurowej, powstanie także najprawdopodobniej dwumarkowy obiekt hotelowy. Z kolei na warszawskiej Pradze przy ul. Żąbkowskiej w realizacji jest Centrum Praskie Koneser. W ramach tego lifestyle'owego kompleksu powstanie 141-pokojowy Warsaw Moxy Praga, apartamenty mieszkalne, 25 500 m² nowoczesnych loftowych biur, a także Muzeum Polskiej Wódki. Kolejną inwestycją łączącą w sobie funkcje mieszkalno-usługowo-biznesowe jest Port Praski, w ramach którego powstanie 118-pokojowy hotel przy ul. Sierakowskiego w Warszawie. Warto również wspomnieć o nagrodzonym w tegorocznej edycji konkursu „MIPIM Architectural Review Future Project Awards” projekcie Dune City, który zakłada powstanie całorocznego luksusowego kurortu w Mielnie nad Bałtykiem. W nowym kurorcie znajdą się m.in. pięciogwiazdkowy hotel z ofertą SPA, wille wakacyjne, centrum konferencyjne, lokale handlowo-usługowe oraz restauracje, skierowane do najbardziej wymagających gości. Norweski deweloper Firmus Group planuje rozpocząć realizację projektu w 2018 roku. Również niedawno ogłoszony hotel Hampton by Hilton Oświęcim należy do inwestycji wielofunkcyjnych, obok oferty hotelowej pojawi się także przestrzeń biurowa.

Firma Hotel Professionals zaangażowana jest obecnie w cztery projekty inwestycji wielofunkcyjnych, przy czym 2 projekty zlokalizowane są w stolicy, a 2 w Krakowie. Obecnie inwestycje te są we wstępnej fazie rozwoju, jednak już na tym etapie jesteśmy w stanie oszacować, że dostarczą łącznie około 1000 pokoi hotelowych. Niewykluczone również, że część z planowanych hoteli przyjmie marki dotychczas jeszcze nieobecne na polskim rynku.

Wielofunkcyjność stała się zauważalnym trendem. Korzyści płynące z realizacji inwestycji typu „mixed-use” są ogromne. Pozwala to stworzyć synergię pomiędzy różnorodnymi elementami dając przewagę konkurencyjną nad innymi obiektami w regionie, a dodatkowo zapewnić lepszą dywersyfikację przychodów oraz ryzyka. Ponadto hotel, jako integralna, działająca całodobowo część inwestycji, przyczynia się do wzrostu atrakcyjności, a co za tym idzie – do wzrostu popytu na pozostałe powierzchnie komercyjne przeznaczone do wynajęcia, często podwyższając wartość inwestycji.



Warszawa

Rynek hotelowy

W Warszawie funkcjonuje 86 hoteli, które oferują około 13 150 pokoi hotelowych. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe i 4-gwiazdkowe, które stanowią odpowiednio 33% i 31% całkowitej podaży pokoi w stolicy. Trzecie miejsce zajmują hotele 5-gwiazdkowe. Baza hoteli 5-gwiazdkowych wynosi 12 hoteli, które oferują łącznie blisko 3 000 pokoi. Pod względem przynależności do sieci hotelowej, 63% pokoi w Warszawie funkcjonuje pod szyldem globalnej marki sieciowej.



Warszawskie hotele 5-gwiazdkowe osiągnęły w roku 2016 bardzo dobre wyniki – średnią stawkę na poziomie 105 EUR przy obłożeniu 80%. Co ciekawe, najwyższy ADR osiągnięty przez hotel tej kategorii to 160 EUR. Z kolei hotele 4-gwiazdkowe w centrum stolicy pochwalić się mogą obłożeniem na poziomie 87% przy stawce 65 EUR. Świetne wyniki, w porównaniu do roku 2015 osiągnęły także hotele 3-gwiazdkowe, które wypracowały średnią stawkę na poziomie 55 EUR przy obłożeniu 80%. Tak wysokie obłożenia we wszystkich kategoriach hoteli warszawskich sygnalizują niedobór podaży dobrej jakości produktów hotelowych w stolicy.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W 2016 r. w stolicy otworzyły się dwa hotele – 5-gwiazdkowy hotel Bellotto w Pałacu Prymasowskim oraz butikowy hotel przy ul. Nowy Świat – SixtySix. Spodziewamy się, że w ciągu najbliższych trzech lat liczba pokoi hotelowych w Warszawie wzrośnie o ponad 18%. Obecnie w planach oraz realizacji jest co najmniej 14 obiektów hotelowych, które zwiększą podaż o ponad 2 500 pokoi hotelowych.

W 2017 roku zaplanowano otwarcie przylotniskowego Renaissance Warsaw by Marriott, który dostarczy na rynek 225 nowych pokoi. W 2017 roku pierwszych gości przywita także luksusowy pięciogwiazdkowiec – Raffles Europejski Warsaw. Po zakończeniu prac polegających na gruntownej modernizacji dawnego Hotelu Europejskiego, hotel zaoferuje 100 pokoi o standardzie luksusowym, dotychczas nieznanym na polskim rynku hotelowym.

Ogłoszony w tym roku lifestylowy hotel marki Moxy sieci Marriott otworzy swoje podwoje w 2018 r. Obiekt ten, będący częścią wielofunkcyjnego kompleksu Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze, dostarczy na rynek 141 pokoi.

Zauważalne jest wzrastające zainteresowanie Służewcem Przemysłowym. W planach oraz budowie jest ponad 600 pokoi hotelowych w trzech obiektach hotelowych mających działać pod szyldami globalnych marek: Four Points by Sheraton, Hampton by Hilton, czy marek Moxy oraz Residence Inn sieci Marriott. Również na warszawskiej Woli w związku z rozwojem infrastruktury biurowej oraz rozbudową II linii metra ogłaszane są kolejne projekty hotelowe: ponad 250-pokojowy 4-gwiazdkowy Holiday Inn Warsaw - City Centre u zbiegu ulic Żelaznej, Złotej i Twardej, czy ogłoszony niedawno planowany obiekt hotelowy firmy Ghelamco, przy ulicach Towarowej i Prostej, który powstać ma w ramach wielofunkcyjnej inwestycji The Warsaw Hub.

Ogłoszono także plany realizacji dwóch hoteli marki ibis Styles: ibis Styles Warszawa EXPO oraz ibis Styles Warszawa Włochy. Z kolei w ramach inwestycji Port Praski powstanie 118-pokojowy hotel przy ul. Sierakowskiego. W przedwojennym budynku dawnego hotelu Warszawa, będącym obecnie w trakcie przebudowy, powstaje kolejny ekskluzywny obiekt sieci Likus Hotele, który nawiązywać będzie wyglądem do charakterystycznego dla lat 30-tych stylu art deco.

Wejście na warszawski rynek zapowiadają marki Motel One, Puro oraz inne marki należące do tzw. grupy marek lifestylowych.



Podsumowanie roku 2016 i prognoza na 2017 r.

Do jednego z najważniejszych wydarzeń minionego roku możemy zaliczyć szczyt NATO, którego stolica Polski była gospodarzem. Do Warszawy w lipcu przyjechali delegaci z 40 państw oraz kilka tysięcy agentów ochrony, dziennikarzy oraz pracowników służb technicznych. W tym okresie część hoteli pięcioletnich i czterogwiazdkowych zanotowała obłożenie ponad 90%-owe.

W 2016 r. rekordową liczbę pasażerów obsłużyło Lotnisko Chopina. Łącznie od stycznia do października na Lotnisku Chopina obsłużono 10,8 mln osób, czyli o 11,6 % więcej, niż w analogicznym okresie 2015 r. Rok 2016 bardzo dobrym wynikiem finansowym zakończył również PGE Narodowy. Zgodnie z prognozą, zysk operacyjny będzie lepszy, niż w 2015 roku i wyniesie ponad 15 mln zł.

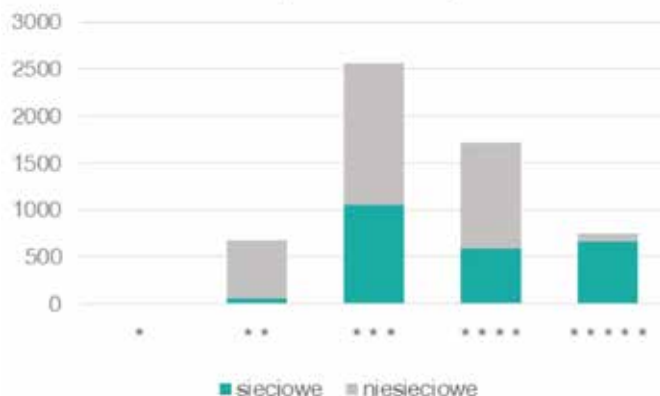
Istotnym wydarzeniem, nie tylko na warszawskim rynku hotelowym, ale w skali kraju, była grudniowa sprzedaż hotelu Westin katarskiemu inwestorowi za kwotę 56 mln EUR (yield 8%).

Spodziewamy się, że w ciągu najbliższych trzech lat liczba pokoi hotelowych w Warszawie wzrośnie o ponad 18%. Obecnie w planach oraz realizacji jest co najmniej 14 obiektów hotelowych, które zwiększą podaż o ponad 2 500 pokoi hotelowych.

Trójmiasto Rynek hotelowy

W Trójmieście funkcjonuje 77 hoteli oferujących łącznie ponad 5 800 pokoi hotelowych, z czego 48% pokoi działa pod szyldem globalnej bądź polskiej sieci. Pozostałe 52% to pokoje hotelowe nienależące do żadnej sieci hotelowej. Największy udział w podaży pokoi hotelowych mają pokoje pozycjonujące się w segmencie 3-gwiazdkowym (około 44%), z czego 48% to pokoje sieciowe. Drugi pod względem wielkości jest segment hoteli 4-gwiazdkowych - około 32% wszystkich pokoi reprezentują 4-gwiazdki. Z kolei segment 5-gwiazdkowy stanowi niecałe 15% całkowitej podaży pokoi hotelowych w Trójmieście.

Trójmiasto
liczba pokoi hotelowych



Pięciogwiazdkowe hotele trójmiejskie osiągnęły w roku 2016 ADR na poziomie 120 EUR i obłożenie 72%. Najwyższe obłożenie zanotowały hotele 4-gwiazdkowe (76%) przy średniej stawce 62 EUR. Z kolei średnie obłożenie sieciowych hoteli w standardzie 3 gwiazdek wyniosło 64%, a osiągnięty przez nie ADR wyniósł średnio 54 EUR.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W 2016 roku trójmiejski rynek hotelowy wzbogacił się o ponad 700 pokoi hotelowych. Do najciekawszych otwarć hotelowych zaliczamy hotel ibis Gdańsk Stare Miasto ze 120 pokojami, hotel polskiej marki - 166-pokojowy Focus Hotel Premium Gdańsk City Center, czy niesieciowe hotele Almond oraz Sadova. W Sopocie otwarte zostały dwa hotele - 4-gwiazdkowy hotel Sopot oraz 70-pokojowy hotel Moło w oddanym do użytku Nowym Centrum Sopotu przy dworcu PKP.

W 2017 roku podaż pokoi hotelowych zwiększy się o co najmniej 650 pokoi hotelowych. W realizacji są 2 hotele marki Hampton by Hilton - Hampton by Hilton Stare Miasto przy ul. Długiej oraz Hampton by Hilton Gdańsk Oliwa. Obecnie trwa również rozbudowa hotelu Puro, który po zakończeniu prac będzie

oferował łącznie 211 pokoi hotelowych. Do innych znaczących inwestycji możemy zaliczyć również, będący w budowie hotel IBB Długi Targ, którego otwarcie zaplanowano na II kw. 2017 roku, czy powstający na Wyspie Spichrzów 374-pokojowy hotel Deo, który swoje podwoje ma otworzyć w 2018 roku. W Sopocie z kolei ogłoszono realizację hotelu Focus Hotel Premium Sopot, który pierwszych gości przywita w 2017 roku. Na 2019 rok z kolei zaplanowano otwarcie 236-pokojowego hotelu Holiday Inn Gdańsk City Center.

Również w 2017 roku do sieci Marriott International zostanie włączony sopocki hotel Mera Spa, zwiększając tym samym podaż pokoi 5-gwiazdkowych w Trójmieście o 145 pokoi (obecnie hotel reprezentuje segment 4-gwiazdkowy).

W 2017 roku planowane jest również rozpoczęcie prac budowlanych nowej bazy dla ośrodków żeglarskich Nowa Marina Gdynia. Znajdzie się tu wielofunkcyjne centrum hotelowo-biurove z punktami usługowymi.

Podsumowanie roku 2016 i prognoza na 2017 r.

W 2017 roku Polska będzie gospodarzem Mistrzostw Europy w Piłce Siatkowej Mężczyzn, przy czym część rozgrywek odbędzie się w gdańskiej Ergo Arenie, co pozytywnie wpłynie na ruch turystyczny w Trójmieście. Otwarcie Muzeum II Wojny Światowej również będzie stanowiło ważny generator popytu w regionie. Z kolei rozwój rynku biurowego przyczyni się do dalszego umacniania się turystyki biznesowej. Wysyp inwestycji na Wyspie Spichrzów w Gdańsku odmieni oblicze miasta. Rozwój infrastruktury oraz ogólny klimat inwestycyjny regionu czynią Trójmiasto atrakcyjną destynacją dla firm z sektora BPO/SCC, który w ostatnich latach jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na segment hoteli biznesowych.

Kraków Rynek hotelowy

Krakowski rynek hotelowy liczy blisko 150 obiektów hotelowych, które oferują około 9,9 tys. pokoi hotelowych. Najwięcej pokoi działa w segmencie 3-gwiazdkowym – ok. 40% oraz 4-gwiazdkowym – ok. 37%. Hotele w najwyższej, 5-gwiazdkowej kategorii stanowią około 11% całkowitej podaży. W Krakowie dominują hotele niesieciowe. Pokoje hotelowe funkcjonujące pod szyldem globalnej marki stanowią jedynie około 39% całkowitej podaży pokoi hotelowych w mieście.



Hotele w Krakowie posiadające kategorię pięciu gwiazdek w roku 2016 obłożone były na poziomie średnio 81% i osiągnęły ADR w wysokości 112 EUR, natomiast ADR najlepszych hoteli w mieście sięgał nawet 150 EUR. Hotele 4-gwiazdkowe w centrum zanotowały 79% średniego obłożenia przy stawce 65 EUR. Podobne obłożenie osiągnęły hotele 3-gwiazdkowe, których ADR w 2016 r. wyniósł 47 EUR.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Kraków plasuje się na drugim miejscu pod względem liczby nowych pokoi dostarczonych na rynek hotelowy w 2016 roku. Powstały łącznie 4 obiekty, które wzbogaciły krakowski rynek o niemalże 500 nowych pokoi, z czego 80% to pokoje sieciowe. Do nowych obiektów zaliczamy Mercure Kraków Stare Miasto, Golden Tulip Kraków Kazimierz, hotel Legend oraz butikowy hotel pod szyldem globalnej marki należącej do sieci IHG, dotychczas nieobecnej na polskim rynku – 56-pokojowy hotel Indigo Kraków Old Town, pozycjonujący się w segmencie 4-gwiazdek. W maju 2016 krakowski Sheraton dołączył do grona 25 obiektów Sheraton Grand na świecie, hotel ten rozpoczął także gruntowną renowację, która zakończy się w 1 kw. 2017 roku. W 2017 roku planowane jest otwarcie co najmniej 2 hoteli – 60-pokojowego Grand Hotel Ascot, 127-pokojowego hotelu przy ulicy Starowiślniej 91, który pierwszych gości przywita na wiosnę przyszłego roku oraz 130-pokojowego B&B Kraków.

Ogłoszono także plany realizacji drugiego w Krakowie hotelu Puro z 200 pokojami, a także przylotniskowego hotelu w Balicach. Ponadto inwestor Angel Poland Group zapowiedział wprowadzenie na krakowski rynek debiutującej marki znanej sieci hotelowej w ramach inwestycji mixed-use.



Moxy Warsaw Praga Project

Podsumowanie 2016 r. oraz prognoza na 2017 r.

Pozytywny wpływ na ruch turystyczny w Krakowie miały bez wątpienia Światowe Dni Młodzieży, które odbyły się w lipcu i przyciągnęły około 3 miliony wiernych z blisko 200 krajów świata. Najwięcej zarejestrowanych ludzi pochodziło z Polski oraz z Włoch. Gościliśmy także pielgrzymów z Chin, Austrii, Wenezueli, Peru, Japonii, Meksyku, Argentyny, Kongo, Indii, Kanady, czy USA. Według danych opublikowanych przez Małopolską Organizację Turystyczną w 2016 roku Kraków odwiedziło rekordowe 12,5 miliona gości, co stanowi 20%-owy wzrost w stosunku do 2015 roku. Choć ŚDM nie przyniosły rekordowej frekwencji w krakowskich hotelach, wydarzenie to stanowiło ważną promocję stolicy Małopolski wśród zagranicznych turystów, co może przełożyć się na powrót pielgrzymów w najbliższych latach jako turystów.

2016 rok był także rekordowy pod względem liczby obsługiwanych pasażerów na lotnisku w Balicach – do listopada włącznie obsługano blisko 4,6 milionów pasażerów, co znakomicie wpływa na rynek hotelowy w mieście.

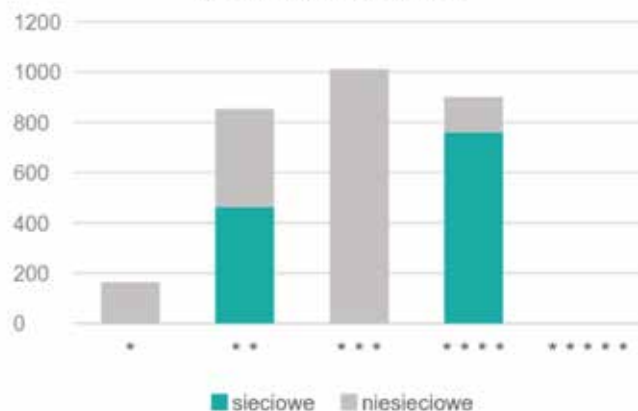
W 2017 roku w Krakowie odbędzie się m.in. sesja Komitetu Światowego Dziedzictwa UNESCO, na które przybędzie około 1000 delegatów ze 190 krajów. Delegaci obradować będą w Centrum Kongresowym ICE Kraków.

Łódź

Rynek hotelowy

Spośród niemal 3 tys. pokoi hotelowych w Łodzi, ok. 42% działa pod szyldem międzynarodowych sieci, z czego żaden w kategorii 1- i 3-gwiazdkowej. Żaden z 32 obiektów nie jest skategoryzowany na 5 gwiazdek, a marki wszystkich hoteli 1- i 3-gwiazdkowych to marki prywatne. Z kolei aż 84% pokoi 4-gwiazdkowych ma szyld globalnej sieci.

Łódź
liczba pokoi hotelowych



Łódzkie hotele wszystkich kategorii, działające pod szyldem międzynarodowych sieci osiągnęły średnio 66% obłożenia przy stawce 66 EUR.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Jedynym hotelem otwartym w roku 2016 w Łodzi był B&B Łódź Centrum, który zwiększył podaż o 149 pokoi w standardzie 2-gwiazdkowym. Trwają prace wykończeniowe na zapowiadanej od lat budowie trzeciego hotelu Ambasador, oferującego 200 pokoi. Na rok 2018 planowane jest zakończenie budowy hotelu Hampton by Hilton (149 pokoi) na skrzyżowaniu ul. Piotrkowskiej z al. Mickiewicza. Hotel podobnej wielkości, także przy Piotrkowskiej powstać ma w budynku będącym wcześniej siedzibą redakcji „Angory”. W Łodzi powstać miał także hotel Puro ze 136 pokojami, jednak inwestycja została wstrzymana.

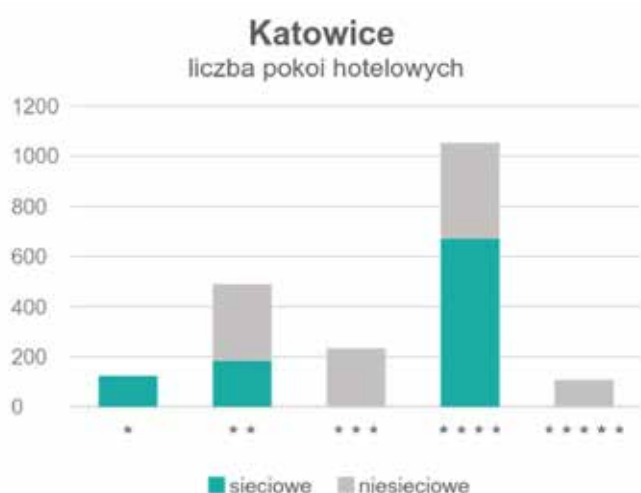
Podsumowanie roku 2016 i prognoza na 2017 r.

Pod koniec 2015 roku ukończono inwestycję infrastrukturalną polegającą na modernizacji trasy WZ, dzięki której poprawiły się warunki przemieszczania się ze wschodu na zachód miasta. W 2016 roku otwarto dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Po przebudowie, dworzec jest jednym z najnowocześniejszych i trzecim pod względem wielkości dworcem kolejowym w Europie. Obecnie w budowie jest szereg inwestycji biurowych, takich jak Ogrodowa 8 Office, czy Nowa Fabryczna Łódź firmy Skanska. Z kolei w październiku 2016 r. firma Ghelamco zakupiła działkę na terenie Nowego Centrum Łodzi, finalizując tym samym największą w historii Łodzi transakcję sprzedaży ziemi. Na koniec III kw. podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi wynosiła 350 tys. m². Na terenie NCL rewitalizowana jest inwestycja polegająca na adaptacji i modernizacji zabytkowej elektrociepłowni EC1, w której otwarte zostały najnowocześniejsze w Polsce planetarium oraz Narodowe Centrum Kultury Filmowej. Niebawem rozpocznie działalność multimedialne i interaktywne Centrum Nauki i Techniki. Łódź ubiega się o tytuł gospodarza Światowych Targów EXPO 2022, decyzja w sprawie organizacji ma zostać podjęta w 2017 roku.

Katowice

Rynek hotelowy

Katowicki rynek hotelowy zdominowany jest przez segment 4-gwiazdkowy, do którego należy 52% wszystkich pokoi w mieście. Łącznie w Katowicach funkcjonuje 19 obiektów hotelowych, które oferują około 2 000 pokoi. Hotele 2-gwiazdkowe stanowią drugi największy segment – w tym standardzie działa około 24% pokoi. Trzecie miejsce zajmuje segment hoteli 3-gwiazdkowych, które oferują 12% wszystkich pokoi hotelowych w mieście. Najmniej pokoi reprezentuje segment 5 – i 1-gwiazdkowy. Pokoje sieciowe stanowią około 83% wszystkich pokoi hotelowych w Katowicach.



Wybrane hotele, jedne z największych w Katowicach, w minionym roku osiągnęły średnie obłożenie na poziomie 65% przy stawce 55 EUR.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

W 2016 roku otwarty został 2-gwiazdkowy hotel B&B Katowice Centrum, który zwiększył podaż pokoi hotelowych w mieście o 105-pokoi. Z kolei wybudowany w 1965 roku hotel Katowice, mieszczący się przy al. Korfantego, przeszedł remont, w efekcie którego 44 pokoje uzyskały nową kategoryzację i funkcjonują jako pokoje 3-gwiazdkowe. Pozostałe 113 pokoi reprezentuje segment 2-gwiazdkowy. W ramach inwestycji Q Hotel Plus Katowice przy ul. Wojewódzkiej 10 powstanie nowy czterogwiazdkowy obiekt hotelowy, który ma dołączyć do sieci Q Hotels. Hotel dysponował będzie 124 pokojami, a jego otwarcie zaplanowano na wiosnę 2017 roku. W planach jest również rewitalizacja dawnego hotelu Śląskiego, efektem której będzie stworzenie kompleksu turystyczno-kulturalnego z trzygwiazdkowym hotelem, restauracją i minibrowarem, jednak w czerwcu 2016 roku wstrzymano roboty budowlane. Z informacji prasowych wynika, że hotel miałby przyjąć markę Best Western i nosić nazwę Best Western Browar Mariacki. W III kwartale 2016 roku nieruchomość została sprzedana. W 2016 roku dobiegła także końca modernizacja i rozbudowa hotelu Best Western Premier, który zyskał nową powierzchnię konferencyjno-bankietową. Na terenie lotniska w Pyrzowicach na etapie projektowania jest hotel marki Moxi. Hotel zaoferuje 100 pokoi w kategorii 3-gwiazdkowej i pierwszych gości przywita w 2019 roku. Planowana jest także rozbudowa istniejącego hotelu Diament Plaza Katowice o dodatkowe 95 pokoi, które do użytku zostaną oddane w 2018 roku. Pod koniec roku 2016 z budynku Altus został zdjęty szyld Qubus. Hotel obecnie został poddany renowacji i od połowy roku bieżącego będzie działał pod marką Courtyard by Marriott.

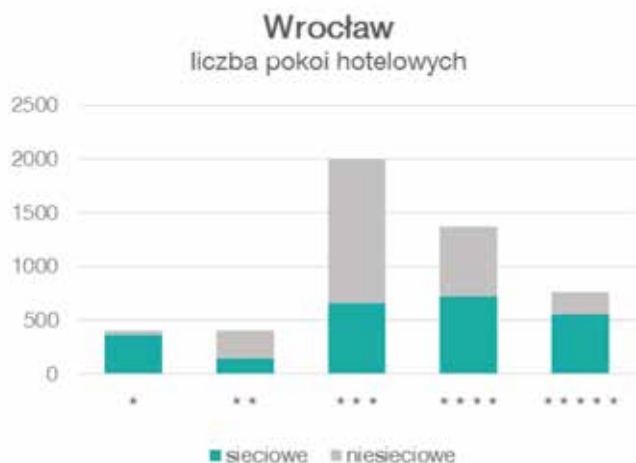
Podsumowanie roku 2016 i prognoza na 2017 r.

W 2017 roku Katowice będą jednym z gospodarzy Mistrzostw Europy w Piłce Siatkowej Mężczyzn, które odbędą się w Spodku. Obecnie władze miasta podejmują inicjatywy mające na celu zmianę wizerunku stolicy Górnego Śląska z ośrodka przemysłowego na atrakcyjną destynację biznesową. Przewidujemy, że w dalszym ciągu będzie umacniała się turystyka biznesowa.

Wrocław

Rynek hotelowy

Wrocławski rynek hotelowy oferuje niemalże 5 000 pokoi w 58 obiektach hotelowych, z czego około 59% stanowią pokoje sieciowe. W mieście tym dominują hotele 3-gwiazdkowe. Drugim największym segmentem są 4-gwiazdkowce. Z kolei segment pięciogwiazdkowy stanowi około 15% całkowitej podaży pokoi hotelowych we Wrocławiu.



Hotele oferujące standard 5-gwiazdkowy w 2016 r. osiągnęły wyniki na poziomie 79% obłożenia i 81 EUR ADR, natomiast w standardzie 4-gwiazdkowym zanotowano 75%-owe obłożenie przy stawce 59 EUR. W kategorii 3-gwiazdek osiągnięte obłożenie było również wysokie (76%), a średnia stawka wyniosła 35 EUR.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Do jednego z najbardziej oczekiwanych otwarć hotelowych w 2016 roku możemy zaliczyć 5-gwiazdkowy hotel DoubleTree by Hilton, który powstał w ramach wielofunkcyjnej inwestycji OVO Wrocław. Hotel ten zwiększył podaż pokoi hotelowych w mieście o 189 pokoi. W 2016 roku pierwszych gości przyjęły także dwa hotele sieci Accor, ibis Wrocław Centrum i Novotel Wrocław Centrum, które powstały w miejscu dawnego hotelu Orbis Wrocław w wyniku rebrandingu oraz modernizacji. ibis Wrocław Centrum oferuje 112 pokoi, natomiast Novotel Wrocław Centrum 192-pokoje. Na 2017 rok zaplanowano otwarcie hotelu pod nowym w Polsce szyldem AC Hotels by Marriott, który powstaje w zaadaptowanej kamienicy przy ul. Plac Wolności 10. Obecnie w realizacji są też: 64-pokojowy Best Western Premier Wrocław City Center, który zostanie otwarty w 2018 roku, 192-pokojowy hotel Rialto przy pl. Katedralnym oraz 147-pokojowy DB hotel przy ul. Strzegomskiej, który swoje podwoje otworzy w 2018 roku.

Podsumowanie roku 2016 i prognoza na 2017 r.

W 2016 roku Wrocław nosił tytuł Europejskiej Stolicy Kultury, co potwierdzają hotelarze, pozytywnie wpłynęło na ruch turystyczny w mieście. Miasto to otrzymało wiele prestiżowych nagród, a jego odwiedzenie polecał TripAdvisor. Tuż obok Hali Stulecia znajduje się nowa atrakcja miasta, wyremontowany i otwarty z okazji ESK Wrocław Pawilon Czterech Kopuł. Mieści się tam

Muzeum Sztuki Współczesnej, oddział Muzeum Narodowego. W lipcu 2017 roku Wrocław będzie gospodarzem The World Games – igrzysk sportów nieolimpijskich.

Wrocław znajduje się także w gronie miast skupiających ponad 100 centrów usług BPO/SSC i zajmuje trzecie miejsce, po Krakowie oraz Warszawie w zestawieniu największych ośrodków usług biznesowych w Polsce. Rozwijający się sektor BPO/SSC przyczyni się do wzmocnienia wizerunku Wrocławia jako atrakcyjnej destynacji na rynku turystyki biznesowej.

Poznań

Rynek hotelowy

Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi niemal 3,7 tys. pokoi zlokalizowanych w 62 obiektach, z czego 41% pokoi działa pod szyldem globalnej sieci hotelowej. Wśród najliczniejszej grupy, pokoi 3-gwiazdkowych, do międzynarodowej sieci hotelowej należy zaledwie 10% pokoi. Na poznańskim rynku wyraźna jest znaczna przewaga standardu 3 i 4-gwiazdkowego, który pokrywa ponad 76% całkowitej podaży.



Hotele wszystkich kategorii, działające pod szyldem globalnych sieci, osiągnęły w 2016 roku obłożenie na poziomie 57% i ADR wynoszący 63 Euro. Są to wyniki zbliżone do ubiegłorocznych rezultatów, co świadczy o stabilności rynku.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Na początek roku 2017 planowane jest otwarcie 60-pokojowego hotelu DeSilva Premium Poznań w pobliżu Starego Rynku. Kolejny hotel globalnej marki w Poznaniu, Park Inn by Radisson, oferujący 166 pokoi najprawdopodobniej zostanie otwarty w połowie roku 2017. Wkrótce zaczną się także prace nad budową hotelu Hampton by Hilton Poznań Old Town, którego otwarcie przewiduje się na połowę 2018 roku. Dwa kolejne hotele mają powstać w istniejących budynkach – jeden w wieżowcu Domów Towarowych Alfa (3-gwiazdkowy hotel oferujący 110 pokoi), a drugi w dawnej synagodze (szczegóły inwestycji pozostają nieznane).

Podsumowanie roku 2016 i prognoza na 2017 r.

Poland Convention Bureau szacuje, że w 2016 r. w Poznaniu odbyło się niemal 3 tys. spotkań i wydarzeń, najwięcej po Warszawie, Krakowie i Gdańsku. Poznań plasuje się także na wysokim 2. miejscu w Polsce (po Krakowie), jeśli chodzi o liczbę zorganizowanych targów i wystaw, jednocześnie umacniając swoją pozycję jako gospodarza konferencji, kongresów i innych wydarzeń korporacyjnych.

Poznań dysponuje także atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi – Wolne Tory oraz teren dawnego dworca PKS, na którym powstaje inwestycja realizowana przez Skanska. Stworzenie nowych ośrodków biurowych w dobrych lokalizacjach w perspektywie kilku lat przyczyni się do rozwoju rynku hotelowego w mieście.

Szczecin

Rynek hotelowy

W 22 hotelach szczecińskich oferowane jest ok. 1,7 tys. pokoi – niemalże połowa z nich należy do międzynarodowej sieci hotelowej. W Szczecinie jak dotąd nie ma żadnego hotelu 5-gwiazdkowego, a wszystkie hotele w standardzie 3 gwiazdek działają pod marką prywatną.



Siatkowe hotele w Szczecinie osiągnęły w minionym roku średnią stawkę na poziomie 49 EUR, natomiast obłożone były w 74%.

Inwestycje ukończone, realizowane i planowane

Pod koniec 2016 r. otwarty został hotel Vulcan oferujący 116 pokoi, natomiast w 2017 r. dla gości udostępnione zostaną pozostałe elementy kompleksu – SPA oraz ogród zimowy. W 2019 r. ma zostać otwarty w Szczecinie hotel w dawnym Domu Towarowym Posejdon przy Bramie Portowej, oferujący ok. 250 pokoi. Oficjalnie nie została jeszcze ogłoszona wybrana marka, jednak według doniesień prasowych ma być to dwumarkowy obiekt działających pod szyldami Courtyard by Marriott oraz Moxy by Marriott lub hotel sieci Hilton. Kolejną realizowaną inwestycją jest wielofunkcyjny obiekt Szczecin Odra Park, w którym powstaje ok. 120-pokojowy hotel globalnej marki. W 2016 roku właściciel hotelu Radisson Blu Hotel Szczecin podpisał umowę franczyzową z Carlson Rezidor Development Hotel Group, operatorem hotelu, która zastąpiła obowiązującą wcześniej umowę o zarządzanie. Hotel Radisson Blu przy pl. Rodła w Szczecinie jest pierwszym w Polsce hotelem sieci Radisson funkcjonującym na zasadzie franczyzy.

Podsumowanie roku 2016 i prognoza na 2017 r.

Szczecin rozpoczął realizację projektu Fabryka Wody – nowoczesnego centrum rozrywkowo-sportowego, które powstanie na terenie dawnego kąpieliska Gontynka. Termin realizacji przewidziany jest na 2021 rok. Na etapie planowania jest także przebudowa Stadionu Pogoni w Szczecinie. W jego miejscu powstanie Stadion Miejski im. Floriana Krygiera. Prace rozpoczną się na przełomie 2017 i 2018 r. Szczecin ze względu na rozwijającą się infrastrukturę drogową oraz powierzchnię biurową, a także dzięki strategicznej lokalizacji może stanowić atrakcyjny ośrodek dla rozwijającego się sektora BPO.

W Szczecinie mieści się także kwatera Główna Wielonarodowego Korpusu Północno-Wschodniego. W 2015 roku szczeciński korpus awansował na jednostkę wysokiej gotowości NATO. Korpus wypełnił zalecenia ze szczytu NATO w walijskim Newport i może teraz dowodzić nie tylko tzw. szpicą sojuszu, ale także jednostkami koordynacji NATO (NFIU). Działalność jednostek NATO w mieście pozytywnie wpłynie na rynek hotelarski w Szczecinie zarówno w perspektywie krótko, jak i średnioterminowej.

ŻYCZYMY POMYŚLNEGO ROKU!



Hotel Professionals
Advisory + Management Services