



**RAPORT
ROCZNY
2017**



RYNEK HOTELOWY W POLSCE

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	1
GLOBALNE MARKI HOTELOWE W POLSCE	3
RYNIEK HOTELOWY W POLSCE	4
WARSZAWA	5
KRAKÓW	8
TRÓJMIASTO	10
WROCŁAW	13
KATOWICE	15
POZNAŃ	17
SZCZECIN	19
ŁÓDŹ	20

2017 ROK, ROKIEM PEŁNYM NIESPODZIANEK



Świat się zmienia i zaskakuje. Fenomen prezydentury Trumpa w USA, niespodziewane wyniki wyborów we Francji i w Niemczech, wzrost PKB w strefie Euro, wzmocnienie gospodarki światowej, wysoki stan rynków światowych, silna chińska gospodarka, wzrost PKB w Polsce na poziomie około 4,6% i ogólnie pomyślny rok dla Unii Europejskiej – uczyniły 2017 rokiem pełnym niespodzianek.

Byliśmy świadkami ogólnego wzrostu gospodarczego na świecie, na co wpływ miała reforma prezydenta USA niosąca ulgi podatkowe dla korporacji oraz uproszczenia w regulacjach dla sektora bankowego i finansowego. Te pozytywne pojawiły się w okresie jednoczesnych zawirowań geopolitycznych na świecie, m.in. w Korei Północnej, Iranie, na Bliskim Wschodzie, Rosji, Chinach, Wenezueli, Izraelu, Palestynie, Ukrainie, również w Polsce.

Niektóre z powyższych zjawisk przewidywaliśmy już w ubiegłym roku. Niewiadomą pozostają skutki

Brexitu i jego wpływ na sytuację w Unii Europejskiej, w tym w szczególności jego znaczenie dla Polski.

Poziomy obłożenia hoteli oraz wskaźnika RevPAR w Polsce wzrosły zgodnie z naszymi przewidywaniami. Największe miasta regionalne, z wyjątkiem Poznania, zanotowały wzrosty kluczowych wskaźników efektywności r/r, w większości segmentów hotelowych. Zarówno klienci korporacyjni, MICE-owi jak i wypoczynekowi generowali ruch turystyczny w kraju.

Średni poziom obłożenia hoteli w Polsce wzrósł o około 1% do poziomu 73,5%, a wskaźnik RevPAR wzrósł o ponad 5,5%. Średnia stawka za pokój również się umocniła, wzrastając o 5,1%.

Tak jak prognozowaliśmy w ubiegłym roku, dzięki rozwijającemu się sektorowi BPO, generującemu popyt na pokoje-noce oraz utrzymującemu się trendowi spędzania wakacji w kraju (choć niesprzyjająca wakacyjna pogoda negatywnie wpłynęła na wyniki trójmiesięcznych hoteli) rok 2017, jako czwarty rok z rzędu zanotował pozytywne wyniki.

W 2018 r. będziemy gospodarzami niezwykle wydarzenia UNFCCC COP24 (24. sesji Konferencji Stron Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu) w Katowicach, co z pewnością zaznaczy to miasto na mapie światowej. Kraków również zyska na tym wydarzeniu.

W 2017 r. polski rynek hotelowy wzbogacił się o blisko 2000 sieciowych

pokoi. Do najbardziej oczekiwanych możemy zaliczyć otwarty we Wrocławiu AC by Marriott, hotel Indigo w Warszawie czy hotel Holiday Inn City Center, otwarty także w stolicy. Pomimo wyzwań geopolitycznych zarówno na świecie, jak i turbulencji na scenie politycznej w kraju, w 2017 r. apetyt na nowe inwestycje hotelowe w Polsce nie stał.

Prognozujemy, że w 2018 r. na polskim rynku hotelowym pojawi się ponad 3000 nowych markowych pokoi. Największą aktywność wśród inwestorów hotelowych obserwujemy w Warszawie, Gdańsku, Poznaniu czy Wrocławiu.

2018 r. będzie kolejnym dobrym rokiem dla sektora hotelowego w Polsce, chociaż możemy się spodziewać lekkich spadków średniej stawki za pokój w miastach, w których pojawi się nowa podaż hotelowa.

Sprzyjająca sytuacja gospodarcza w strefie Euro oraz silna polska gospodarka z rosnącą produkcją przemysłową i rosnącym eksportem będą pozytywnie wpływały na nasz przemysł. Wyzwaniem dla operatorów hotelowych będzie jednak siła robocza. Już teraz dostrzegamy trudności w pozyskaniu dobrze wykwalifikowanej kadry pracowników dla istniejących i powstających hoteli. Poziom stopy bezrobocia spadł do poziomu poniżej 6%, co skutkuje w trudnościach w znalezieniu nowych pracowników. Trend zatrudniania obywateli z Ukrainy będzie się utrzymywał, na czym zyska najbardziej branża hospitality oraz sektor budowlany.



Sektor BPO będzie w dalszym ciągu dynamicznie się rozwijał, jak przez ostatnie 5 lat. Ministerstwo Rozwoju szacuje, że w 2017 r. powstało 35 000 nowych miejsc pracy w sektorze nowoczesnych usług biznesowych. Sektor ten zatrudnia obecnie nieco ponad 250 000 pracowników. Całkowita liczba centr usług w Polsce, w tym BPO, R&D, SSC wynosi obecnie ok. 1 100. Szacuje się, że do 2020 r. liczba ta wzrośnie o 32%, a EPCP (Ekwiwalent Pełnego Czasu Pracy) wyniesie 300,000.

Sektor nowoczesnych usług biznesowych generuje popyt na noclegi korporacyjne i MICE-owe. Rynek biurowy rośnie we wszystkich największych miastach w Polsce. W budowie jest ponad 1,8 mln m.kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w największych miastach regionalnych w kraju. W samej Warszawie w budowie jest 700 000 m.kw. nowych biur, co stanowi 15% istniejącej podaży powierzchni biurowej w stolicy. W skutek Brexitu, warszawski rynek biurowy zyskuje nowych zagranicznych najemców, o czym wspominaliśmy już w zeszłorocznym raporcie. Stolicę Polski na celowniku mają m.in. Goldman Sachs, JP Morgan Chase & Co., Credit Suisse, czy Bank of America Merrill Lynch. PEKAO S.A. oraz PKO BP szykują się do ekspansji, korzystając z exodusu kapitału z Londyńskiego City.

Szacuje się, że wzrost PKB w Polsce w 2018 r. będzie na poziomie 3,5%-3,8%. Fundusze unijne o budżecie € 82,5 mld będą w dalszym ciągu wpływały do Polski wspierając obszary takie jak badania naukowe, digitalizacja, energia odnawialna, tworzenie nowych miejsc pracy, rozwój turystyki regionalnej

oraz rozwój infrastruktury drogowej. Z pewną ostrożnością należy natomiast podejść do tematu potencjalnej inflacji, rosnących stóp procentowych i płac oraz bieżących napiętych relacji na linii Bruksela - Warszawa, a także niedzielnego zakazu handlu.

Duża aktywność inwestorów decydujących się na budowę nowej jakości markowych i dobrze usytuowanych hoteli będzie w dalszym ciągu zauważalna. Widzimy miejsce dla kolejnych produktów hotelowych typu „mixed-use”, takich jak The Warsaw Hub spółki Ghelamco z dwumarkowym Crowne Plaza i Holiday Inn Express, które zaoferują łącznie 430 pokoi, czy 141-pokojowy hotel Moxy realizowany w ramach kompleksu Centrum Praskie Koneser. Pojawia się nowe obiekty także na warszawskim Mokotowie, drugi w Polsce hotel marki AC by Marriott z 246 pokojami czy kolejny Hampton by Hilton, który otwarty ma zostać w maju br.

Banki w dalszym ciągu będą wspierały inwestorów i finansowały nowe dobrze przeanalizowane projekty hotelowe, w tym w miejscowościach typowo turystycznych, takich jak nowo otwarty Radisson Blu w Świnoujściu oraz mniejszych ośrodkach regionalnych. Jak zostało wspomniane w ubiegłorocznym raporcie, globalne efekty konsolidacji sieci hotelowych Marriott/Starwood, ACCOR/FRHI, Radisson/HNA będą dostrzegalne w nadchodzących miesiącach, szczególnie dla nowych inwestorów chcących pozyskać konkurencyjną umowę franczyzową bądź umowę na zarządzanie z powyższymi sieciami. W związku z powyższym



w 2017 r. zauważyliśmy nowy apetyt sieci hotelowych na projekty w oparciu o długoterminową umowę najmu lub umowę na zarządzanie z klauzulą Owner Priority Return, co jest nowością w Polsce.

Podsumowując, uważamy, że koniunktura na rynku hotelowym w Polsce, zarówno pod względem sprzedaży, jak i dynamicznego rozwoju nowych inwestycji znajdzie kontynuację. Nasze zespoły Hotel Professionals, zarówno doradczy, jak i zarządcy oczekują intensywnego roku.

Życzę przychylnego i „gościnnego” roku!

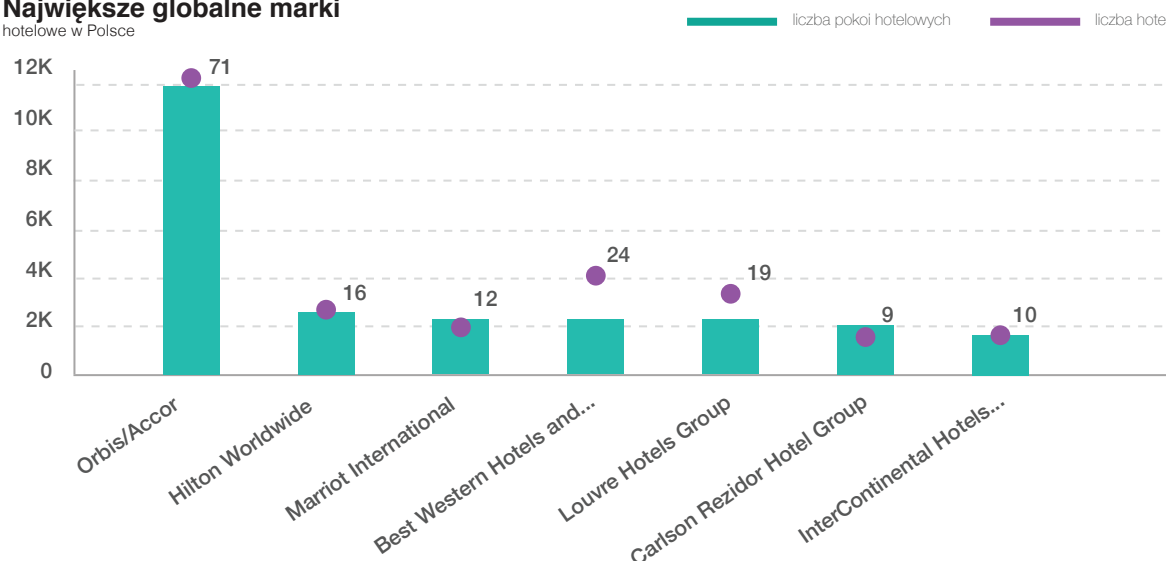


Alex Kloszewski MRICS
Partner Zarządzający
Hotel Professionals

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

GLOBALNE MARKI HOTELOWE W POLSCE

Największe globalne marki
hotele w Polsce



Globalną siecią o największej liczbie pokoi hotelowych w Polsce pozostaje Grupa Orbis należąca do paryskiej grupy Accor. W 2017 r. Grupa obchodziła 20-lecie wejścia na giełdę (GPW). Pod koniec 2017 r. sieć ta zrzeszała ponad 12 000 pokoi w 71 obiektach hotelowych w Polsce. W 2017 r. otwarty został 1 hotel sieci Orbis – ibis Styles w Grudziążu. Sieć planuje ekspansję w 7 strategicznych miastach w Polsce oraz poszukuje lokalnych inwestorów franczyzowych w mniejszych miastach. W ramach rozwoju sieci Grupa Orbis wprowadza również na polski rynek nowe marki. Planowane są otwarcia hoteli: 5-gwiazdkowej marki MGallery by Sofitel we Wrocławiu na Ostrowiu Tumskim oraz resortowego obiektu MGallery by Sofitel Jurata. Orbis wprowadza również na rynek Europy Wschodniej nową markę hotelową - Aparthotels Adagio. Umowa licencyjna zawarta z Adagio SAS przyznaje Orbis SA prawo do prowadzenia hoteli pod następującymi markami: Adagio, Adagio Access oraz Adagio Premium w 8 państwach Europy Wschodniej: w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Estonii, na Łotwie i Litwie.

Na drugim miejscu pod względem liczby oferowanych pokoi plasuje się sieć hotelowa Hilton Worldwide. W minionym 2017 r. byliśmy świadkami wejścia na polski rynek gdańskiego Hampton by Hilton Gdańsk Oliwa oraz Hampton by Hilton w Lublinie. W bieżącym roku kolejne hotele marki Hampton by Hilton otworzą swoje podwoje, w tym na warszawskim Mokotowie, w Gdańsku, Poznaniu, Kaliszu oraz Oświęcimiu. W kolejnych latach hotele brandu Hampton by Hilton powstaną m.in. w Łodzi, w Swarzędzu oraz 2 kolejne w Warszawie.

W 2017 r. sieć Hilton ogłosiła powstanie nowego hotelu marki Hilton Garden Inn w Kołobrzegu oraz hotelu z debiutującą marką – Curio A Collection by Hilton w Poznaniu.

W związku z przejęciem przez Marriott International spółki Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc., sieć ta jest obecnie trzecią największą pod względem liczby pokoi siecią w kraju.

W 2017 r. otwarty został pierwszy hotel marki AC Hotels by Marriott we Wrocławiu. Szyld marki Marriott pojawił się natomiast w Sopocie (dawny hotel Mera SPA). W 2018 r. gości przywitają hotele debiutanckich marek sieci Marriott (oba zlokalizowane w Warszawie): Renaissance by Marriott przy lotnisku Chopina oraz Moxy w ramach inwestycji Centrum Praskie Koneser. W kolejnych latach pojawią się następne hotele marki Moxy (w Warszawie razem z Residence Inn, Katowicach-Pyrzowicach, Poznaniu, Szczecinie), Courtyard w Szczecinie, drugi w Polsce hotel AC Hotels by Marriott tym razem zlokalizowany w Warszawie, zadebiutuje także marka Autograph Collection.

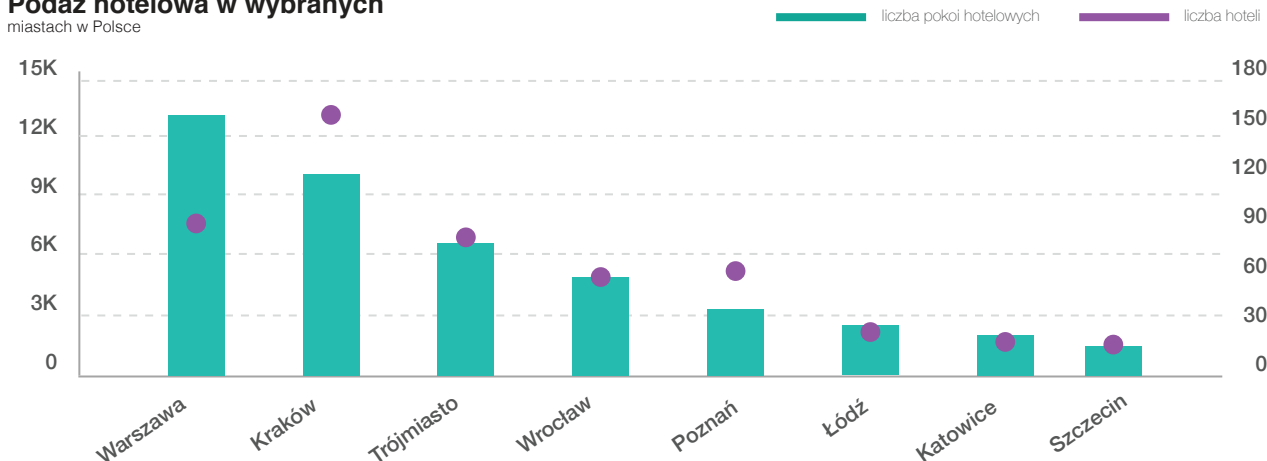
W ciągu najbliższych 2-3 lat będziemy również świadkami wejścia do Polski kilku nowych marek należących do sieci Best Western Hotels and Resorts, InterContinental Hotels Group, Raffles Hotels and Resorts czy Carlson Rezidor Hotel Group. Staybridge i Crowne Plaza sieci IHG w Warszawie, Raffles Hotels and Resorts należąca do AccorHotels w Warszawie, Radisson Red grupy Carlson Rezidor w Krakowie i Sure Hotel by Best Western w Poznaniu – to przykłady debiutanckich marek, które wkrótce zawitają do Polski.

W 2017 r. działalność rozpoczął pierwszy w Polsce hotel sieci Leonardo Hotels - Leonardo Royal Hotel Warszawa (poprzednio JM Hotel Warszawa Centrum). Leonardo Hotels to europejski oddział Grupy Fattal Hotels Group, który obejmuje następujące marki: Leonardo Hotels, Leonardo Royal Hotels, Leonardo Boutique Hotels oraz NYX Hotels. W najbliższych latach możemy spodziewać się pojawienia się kolejnych hoteli z portfolio Leonardo Hotels w Polsce. Zagraniczne sieci hotelowe coraz częściej kierują uwagę w stronę kurortów nadmorskich i górskich. W 2017 r., w ramach kompleksu Baltic Park Molo w Świnoujściu otwarty został 5-gwiazdkowy hotel Radisson Blu. W budowie jest również Radisson Blu w Zakopanem, a w planach Four Points by Sheraton. W minionym roku ogłoszono plany budowy hotelu Hilton Garden Inn w Kołobrzegu oraz MGallery by Sofitel w Juracie.

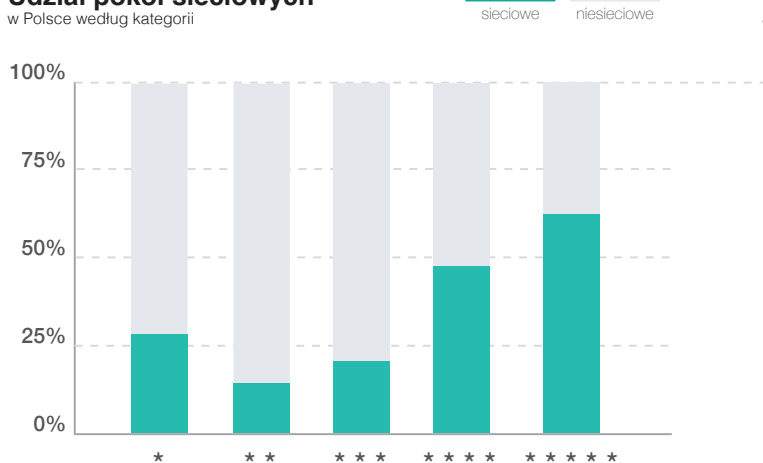
RYNEK HOTELOWY W POLSCE

W Polsce funkcjonuje ponad 2 600 hoteli oferujących łącznie ponad 125 000 pokoi, z czego około 44% pokoi działa w standardzie 3 gwiazdek (segment economy). Drugą najbardziej liczną kategorią są pokoje 4-gwiazdkowe, a kolejną – 2-gwiazdkowe. Pokoje 5-gwiazdkowe stanowią niewielki procent podaży pokoi w Polsce, jedynie około 7% całkowitej podaży. Polski rynek hotelowy zdominowany jest przez hotele nienależące do sieci hotelowych we wszystkich kategoriach z wyjątkiem 5 gwiazdek, gdzie udział pokoi sieciowych wynosi ponad 60% całkowitej podaży. Segment pokoi 4-gwiazdkowych również odznacza się dużym udziałem pokoi sieciowych – blisko 48% pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki.

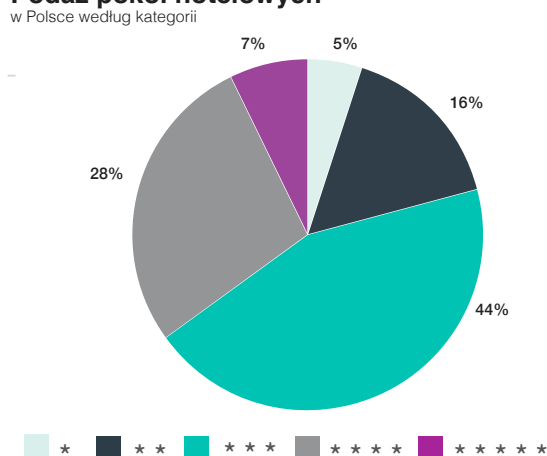
Podaż hotelowa w wybranych miastach w Polsce



Udział pokoi sieciowych w Polsce według kategorii



Podaż pokoi hotelowych w Polsce według kategorii



W 2017 r. największe przyrosty przychodów w Polsce odnotowała kategoria hoteli segmentu luxury & upper upscale. Spowodowane to było spadkami obłożenia o około 2,5 %. Co prawda 3% wzrost stawki za dzień zniwelował ten negatywny wpływ, ale ten segment hoteli nie może pochwalić się taką dynamiką przyrostu przychodów jak pozostałe kategorie. W ujęciu nominalnym hotele te osiągały stawkę za dzień na poziomie prawie 450 PLN przy średniorocznym obłożeniu na poziomie 75%.

Pozostałe hotele zarówno z kategorii midscale, jak i economy odnotowały ponad 7% wzrost przychodów. W obu segmentach zmiana w przychodach spowodowana była głównie ponad 5% wzrostem ADR i 2% wzrostem obłożenia. Hotele kategorii midscale osiągały stawkę za dzień w wysokości 277 PLN, a obłożenie na poziomie 73%. Hotele kategorii economy mogą pochwalić się podobnym obłożeniem, ale przy znacząco niższej stawce ADR – średnio na poziomie 174 PLN.

WARSZAWA

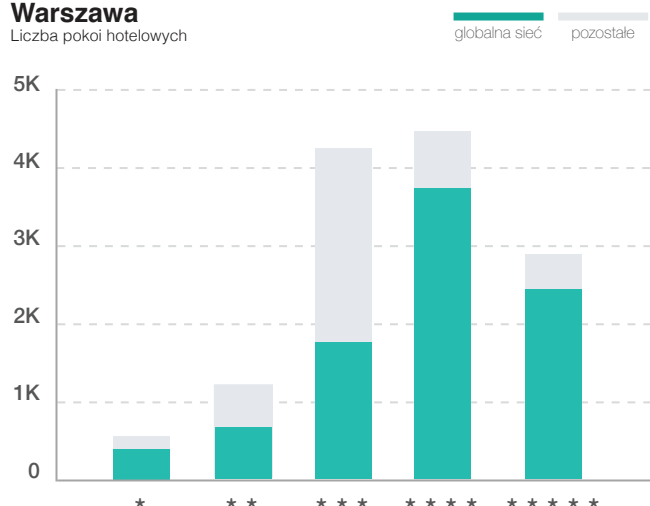
RYNEK HOTELOWY



W Warszawie funkcjonuje 90 hoteli, które oferują ponad 13 500 pokoi hotelowych. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe i 4-gwiazdkowe, które stanowią odpowiednio około 33% i 31,5% całkowitej podaży pokoi w stolicy. Trzecie miejsce zajmują hotele 5-gwiazdkowe, oferujące łącznie blisko 3 000 pokoi. Pod względem przynależności do sieci hotelowej, 65% pokoi w Warszawie funkcjonuje pod szyldem globalnej marki sieciowej.

Warszawa

Liczba pokoi hotelowych



Porównując średnie obłożenie w stolicach Europy wschodniej zauważamy, że warszawski rynek hotelowy charakteryzuje się bardzo wysokimi poziomami obłożenia. W porównaniu do innych stolic europejskich z regionu CEE Warszawa osiągnęła wynik na poziomie 79,4% ustępując miejsca jedynie Pradze, która była o 1,2% lepsza. Pod względem osiągniętych stawek za pokój liderem w tej części Europy stał się Budapeszt ze

stawką na poziomie 86 Euro, co było wynikiem lepszym od Warszawy aż o 11 Euro.

Warszawskie hotele 5-gwiazdkowe w 2017 roku osiągnęły bardzo dobre wyniki. Zaobserwować można nieznaczny, 3% spadek obłożenia, który był zrekompensowany przez wzrost ADR o 8% rok do roku. Najwyższy ADR osiągnięty przez hotel w tej kategorii wyniósł prawie 180 Euro, co było wynikiem o ponad 50% lepszym od średniej wartości dla tej kategorii. Średni wynik ADR dla hoteli 5-gwiazdkowych wyniósł 116 Euro przy obłożeniu na poziomie 78%. Pomimo spadku obłożenia wskaźnik RevPar wyrażony w PLN był o 5% wyższy rok do roku. Rynek hotelowy z zainteresowaniem oczekuje na otwarcie Hotelu Raffles, którego wyniki mogą ustanowić nowe rekordy w segmencie hoteli o najwyższym standardzie.

W 2017 r. hotele 4-gwiazdkowe, w odróżnieniu od 5-gwiazdkowych, osiągnęły wyższy poziom obłożenia, który wyniósł 83% i był o 2% wyższy niż w ubiegłym roku. Wyższy poziom obłożenia oraz wzrost stawki ADR o 10% rok do roku, przyczyniły się do dynamicznego wzrostu przychodów na pokój aż o 12%. Średnio hotele tej kategorii mogły liczyć na stawki ADR na poziomie 72 Euro.

Warszawskie hotele 3-gwiazdkowe odnotowały 5% wzrost obłożenia – jednak w tym przypadku nie zauważamy dużych wzrostów dziennej stawki za pokój. ADR dla tej kategorii kształtował się na poziomie 245 PLN i był o 2% większy rok do roku, co w sumie przełożyło się na 7% wzrost przychodów. Wyniki mierzone dla całego rynku uplasowały Warszawę na pozycji lidera z prawie 80% obłożeniem i dzienną stawką na poziomie 320 PLN, co przełożyło się na 11% wzrost przychodów rok do roku.



INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

W minionym roku na warszawski rynek weszły 3 obiekty hotelowe – 4-gwiazdkowy Indigo Nowy Świat przy ul. Smolnej 60, przylotniskowy hotel Golden Tulip z 90 pokojami również w standardzie 4-gwiazdek oraz hotel spółki UBM Polska - Holiday Inn City Center, zlokalizowany na tzw. „bliskiej Woli” z 256 pokojami.

W 2017 r. dawny hotel JM, otwarty w 2013 r., przeszedł proces rebrandingu, w wyniku którego funkcjonuje obecnie pod szyldem marki nieobecnej dotychczas w Polsce sieci Leonardo Hotels i nosi nazwę Leonardo Royal Warsaw. Z kolei w II kw. 2017 r. sfinalizowana została transakcja sprzedaży hotelu Radisson Blu Centrum. Nieruchomość nabył fundusz inwestycyjny Europa Capital i ogłosił plany jej renowacji.

W 2018 r. będziemy świadkami wejścia na warszawski rynek trzech hoteli z debiutującymi na polskim rynku markami. W I kw. 2018 r. otworzy się długo oczekiwany pierwszy prawdziwie luksusowy hotel Raffles Europejski Warsaw, który zaoferuje

106 ekskluzywnych pokoi. Będący na etapie wykończenia hotel Renaissance Warsaw Airport również otworzy swoje podwoje w 2018 r. Będzie to pierwszy w skali kraju 5-gwiazdkowy hotel zlokalizowany przy lotnisku i pierwszy hotel tej marki w Europie Środkowo-Wschodniej. Hotel ten wzbogaci stołeczny rynek o 225 nowych pokoi. Powstający w ramach

wielofunkcyjnego kompleksu Centrum Koneser hotel Moxy Warsaw Praga (141 pokoi) to kolejny obiekt, który przywita gości w 2018 r. i będzie to pierwszy w Polsce reprezentant lifestylowej marki sieci Marriott.

W nowym roku otworzą się także kolejny w Warszawie hotel Hampton by Hilton na warszawskim Stłużewcu



Przemysłowym oraz pierwszy w stolicy ibis Styles przy ul. Grzybowskiej 43, który powstaje w wyniku adaptacji nowo-wybudowanego budynku biurowego. Latem 2017 r. regionalna sieć Vienna House ogłosiła plany otwarcia na Mokotowie 164-pokojowego hotelu w standardzie 4-gwiazdkowym. Według zapowiedzi inwestora hotel ma się otworzyć w III kw. 2018 r.

Najwięcej otworzyć hotelowych przewidzianych jest jednak na lata 2019-2020. Do ciekawych inwestycji hotelowych, których otwarcie planowane jest w tym okresie możemy zaliczyć m.in. hotel sieci Motel One, powstający przy ul. Tamka z 330 pokojami, czy pierwszy w Polsce hotel marki typu „extended-stay” Staybridge Suites sieci IHG, który otworzy swoje podwoje na Ursynowie.

Pod koniec 2017 r. u zbiegu ul. Koszykowej i Wilczej rozpoczęła się budowa kolejnego 5-gwiazdkowego hotelu - The Bridge, który przylegał będzie do hotelu Rialto. Otwarcie tego 5-gwiazdkowca z 80 pokojami przewidziane jest na III kw. 2019 r.

W 2019 r. w planach jest także otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu

Altus ze 110 pokojami, zlokalizowanego przy ul. Pankiewicza. Warszawski Stulecie Przemysłowy pozostaje obszarem zainteresowania wśród inwestorów hotelowych. W budowie oraz planach jest obecnie ponad 1 500 pokoi w 7 obiektach, mających działać pod szyldem sieci hotelowych: wspomniane wyżej hotele Hampton by Hilton przy ul. Postępu oraz Vienna House Mokotów, dwumarkowy obiekt Moxy oraz Residence Inn sieci Marriott, obiekty marek Four Points by Sheraton, Holiday Inn i Holiday Inn Express sieci IHG oraz hotel polskiej sieci Focus Hotel Premium przy ul. Woronicza.

W IV kw. 2017 r. firma Ghelmaco Poland ogłosiła zawarcie z siecią IHG umowy na zarządzanie dwiema markami hotelowymi – debiutującą marką Crowne Plaza oraz marką Holiday Inn Express. Dwumarkowa inwestycja hotelowa powstaje w ramach wielofunkcyjnego kompleksu – The Warsaw HUB. Łącznie hotele te zaoferują około 430 pokoi.

W 2017 r. ogłoszono także plany realizacji hotelu marki Holiday Inn przy Dworcu Zachodnim oraz kolejne hotele marki Hampton by Hilton przy

Dworcu Wschodnim oraz przy Centrum Handlowym Reduta na Ochocie. W minionym roku grupa Orbis podpisała kontrakt na generalne wykonawstwo kolejnego w Warszawie hotelu ibis Styles ze 179 pokojami, który powstanie na Solcu obok działającego hotelu ibis Budget. Hotel marki ibis Styles oferujący około 215 pokoi sprzedawanymi w systemie condo ma się otworzyć także na Włochach. Grupa Orbis podpisała również umowę franczyzową ze spółką Adept 52, inwestorem hotelu ibis Styles przy ul. Prądyńskiego naprzeciwko hali Expo, który zaoferuje 120 pokoi, jednak prace budowlane jeszcze nie ruszyły.

W realizacji pozostają hotel polskiej marki Puro przy ul. Widok oraz ekskluzywny obiekt sieci Likos Hotele, powstający w wyniku przebudowy przedwojennego budynku dawnego hotelu Warszawa. Genfer Hotels zapowiada także budowę kolejnego hotelu marki Puro na obszarze tzw. „bliskiej Woli”.

PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

Pomimo, że wzrost podaży w stolicy w 2017 r. był niewielki, w roku tym Warszawa była niewątpliwie liderem pod względem liczby ogłoszonych nowych inwestycji hotelowych. Obecnie w warszawskim pipeline inwestycji hotelowych na następne cztery lata w budowie oraz planach jest ponad 5 700 pokoi, z czego ponad 90% to pokoje sieciowe.

Kolejny rok z rzędu warszawskie obiekty noclegowe przyjęły rekordową liczbę turystów – w pierwszych trzech kwartałach 2017 r. z warszawskiej bazy noclegowej skorzystało 2,65 mln turystów, co stanowi około 14% wzrost w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Polepszona infrastruktura komunikacyjna (otwarcie i rozbudowa II linii metra), bogata oferta restauracji, klubów, kawiarni, galerii handlowych, muzeów, malowniczych parków, festiwali, międzynarodowych wydarzeń muzycznych, wystaw, kultury, wydarzeń sportowych, jak również odrodzenie się zainteresowania historią Polski (np. Muzeum Historii Żydów Polskich) generują zainteresowanie coraz większej ilości turystów ofertą hotelową stolicy również w weekendy.

W Warszawie w budowie oraz w planach jest ponad milion mkw. powierzchni biurowej, które zostaną dostarczone na rynek w ciągu następnych 5 lat, generując popyt na kolejne pokoje hotelowe wśród turystów biznesowych. Obserwujemy również skutki zapowiadanego Brexitu. Jesienią 2017 r. bank inwestycyjny JP Morgan oficjalnie ogłosił plany otwarcia

w Warszawie centrum operacyjnego, który zatrudni 2 500 osób. Placówka banku ma zostać uruchomiona w połowie 2018 roku. Otwarcie biura w stolicy Polski rozważa również Standard Chartered, a Goldman Sachs planuje zwiększenie zatrudnienia w Warszawie w przyszłym roku o 50 proc.

W II kw. 2017 r. Polish Office Research Forum, w związku ze zmieniającą się strukturą warszawskiego rynku biurowego, wprowadziło zmiany granic oraz nazwy stref biznesowych. Najwięcej zmian zaszło w strefach centralnych Warszawy, gdzie obecnie wyrasta największej biurowców. Nowa strefa Centrum została podzielona na dodatkowe cztery podstrefy, wśród których podstrefa Centrum Zachodnie, obejmująca tereny wokół Ronda Daszyńskiego charakteryzuje się największą aktywnością deweloperską. Największe będące w budowie projekty w stolicy to Varso (140 tys. mkw.), The Warsaw Hub (75 tys. mkw.) i Mennica Legacy Tower (63,8 tys. mkw.).

2017 r. bardzo dobrym wynikiem zakończy również Lotnisko Chopina – w okresie od stycznia do końca listopada Lotnisko Chopina obsłużyło 15,6 mln pasażerów, jest to liczba o ponad 23% wyższa niż w roku ubiegłym. W grudniu 2017 r. przewoźnik LOT przywrócił rejsy do Berlina (TXL), z kolei wiosną 2018 r. Lotnisko Chopina zyska nowe bezpośrednie połączenie z Azją Południowo-Wschodnią. PLL LOT rozpoczyna rejsy z Warszawy do Singapuru, dzięki czemu liczba połączeń długodystansowych z warszawskiego portu do Azji w sezonie letnim wzrośnie do 9.

KRAKÓW

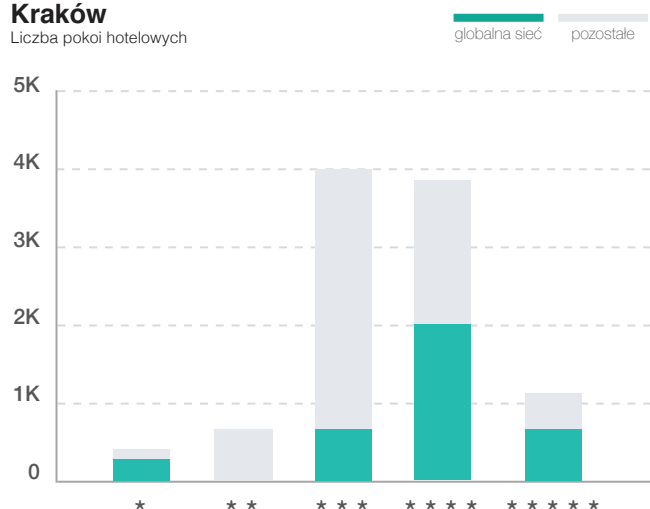
RYNEK HOTELOWY



Krakowski rynek hotelowy liczy 157 obiektów hotelowych, które dostarczają około 10 200 pokoi hotelowych. Najwięcej pokoi pozycjonuje się w segmencie 3-gwiazdkowym – ok. 39% oraz 4-gwiazdkowym ok. 38,6%. Hotele o najwyższej 5-gwiazdkowej kategorii stanowią około 11% całkowitej podaży. Pokoje hotelowe funkcjonujące pod szyldem marki globalnej, regionalnej bądź polskiej stanowią około 49% całkowitej podaży pokoi hotelowych w mieście.

Kraków

Liczba pokoi hotelowych



Kraków, zaraz po Warszawie, jest najlepszym pod względem wyników rynkiem hotelowym. Ze średnim wynikiem

obłożenia na poziomie 79% i stawką ADR 315 PLN dogania stolicę i staje się drugim najważniejszym rynkiem w Polsce. Hotele pięciogwiazdkowe osiągnęły wyniki na poziomie 522 PLN z 83% obłożeniem, co w przeliczeniu na wartość przychodów na poziomie 433 PLN dało wynik aż o 13% lepszy w porównaniu do Warszawy.

W kategorii 4-gwiazdkowej zauważamy duże zróżnicowanie w wynikach poszczególnych hoteli. Hotele położone bliżej centrum mogą przeważnie poszczycić się obłożeniem na poziomie 84% ze stawkami od 80 do 90 Euro za pokój. Dla całej kategorii obłożenie uplasowało się na poziomie 74% i było wynikiem o 1% lepszym rok do roku. Znacząco jednak zmieniła się stawka za pokój, bo wyniosła ona średnio 304 PLN, co pozwoliło na 6% wzrost ADR i w rezultacie 7% wzrost RevPar.

Niestety, rok 2017 był trudniejszy dla hoteli z kategorii trzech gwiazdek. Tutaj zarówno obłożenie, jak i dzienna stawka były niższe od wyników ubiegłorocznych. Ponad 2% spadek obłożenia przy analogicznej dziennej stawce spowodowały, że przychody na pokój w tej kategorii spadły o prawie 2,5 %. W ujęciu nominalnym obłożenie dla tej kategorii wyniosło 77% przy stawce na poziomie 206 PLN.

Podsumowując krakowski rynek hotelowy, pomimo wysokich poziomów obłożenia i stawek dziennych, dla wszystkich kategorii obłożenie spadło o 1%, a stawki za pokój wzrosły o 3,4%, co przełożyło się na 2,4% wzrost RevPar.

INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

W 2017 roku Kraków po raz kolejny uplasował się na drugim miejscu pod względem liczby nowych pokoi dostarczonych na rynek hotelowy. Otwarte zostały łącznie 3 obiekty, które wzbogaciły krakowski rynek o około 250 nowych pokoi, co jest jednak liczbą o ponad połowę mniejszą niż w roku ubiegłym. Są to obiekty niewielkie, niezależne, w standardzie 4- i 5-gwiazdkowym. Należą do nich 4-gwiazdkowe hotele: INX Design Hotel ze 122 pokojami, Grand Ascot Hotel (65 pokoi), oraz 5-gwiazdkowy Unicus Palace (60 pokoi) zlokalizowany przy ul. Floriańskiej vis a vis Hotelu Unicus. Na etapie wykończenia jest hotel marki B&B przy ul. Monte Casino, który wzbogaci rynek o kolejne ponad 120 pokoi. W planach na następne lata są otwarcia m.in. 5-gwiazdkowego butikowego hotelu Ferrus przy ul. Kopernika oraz drugiego w tym mieście hotelu polskiej marki Puro, który powstaje na krakowskim Kazimierzu. W 2017 r. Grupa deweloperska Angel Poland Group ogłosiła wejście do Polski nieobecnej dotychczas na polskim rynku marki Autograph Collection by Marriott. Hotel ten, który powstaje w zabytkowej kamienicy w bezpośrednim sąsiedztwie Wawelu, będzie najbardziej luksusowym obiektem w Krakowie. Hotel zaoferuje 125 pokoi, luksusowe apartamenty oraz centrum SPA. Kolejną wyjątkową inwestycją ogłoszoną w minionym roku

jest wielofunkcyjny kompleks Unity Center z 230-pokojowym hotelem także debiutującej w Polsce marki – Radisson Red, który zarządzany będzie przez Rezidor Hotel Group. Kompleks

obiektów przy dworcu w Krakowie. Jeden z nich powstanie przy ul. Lubicz 9 i zajmie wnętrza przebudowanej trzypiętrowej kamienicy z poddaszem. Dysponować będzie 61 pokojami. Na



powstaje w ramach przebudowy stynnego „Szkieletora”, a jego otwarcie przewidziane jest na jesień 2019 r. Według informacji prasowych przy ul. Długiej 78/80 planowane jest otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu, który udostępni 60 pokoi, a także designerską strefę SPA oraz lifestylową restaurację. Firma Sunshine Property zapowiada budowę dwóch nowych

tytłach tej inwestycji wybudowany zostanie z kolei nowy obiekt hotelowy – 4-gwiazdkowy hotel z 70 pokojami.

Sieci hotelowe szukają gruntów pod kolejne inwestycje hotelowe. Sieć Louvre Hotels zapowiada plany uruchomienia 4-gwiazdkowego hotelu chińskiego brandu Metropolo.

PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

Przyrost podaży pokoi na najbliższe lata w Krakowie jest płynnie rozłożony w czasie i raczej nie spowoduje gwałtownych zmian na rynku hotelowym.

Wg. Biuletynu statystycznego miasta Krakowa tylko w pierwszej połowie 2017 r. z oferty krakowskich obiektów noclegowych skorzystało prawie 1,08 mln turystów (około 1,04 mln w analogicznym okresie 2016 r.), w tym blisko 518 tys. turystów zagranicznych.

Stały popyt ze strony turystów wypoczynkowych jest umacniany przez coraz większy popyt biznesowy. W 2017 r. stolica Małopolski przekroczyła 1 milion mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a w budowie jest kolejne około 250 000 mkw. Kraków jest największym poza Warszawą rynkiem biurowym w Polsce i odpowiada za 30 % zapotrzebowania na nowoczesne powierzchnie biurowe poza stolicą. Stolica Małopolski pozostaje liderem pod względem zatrudnienia w sektorze usług biznesowych. W centrach usług w I kw. 2017 r. pracowało 55,8 tys. osób. Wzrost znaczenia biznesowego miasta zaowocuje w przyszłości również wzrostem popytu

na usługi noclegowe generowanego przez turystów biznesowych.

Popyt na usługi hotelowe generuje również nowa infrastruktura konferencyjno-kongresowo-widowiskowa. W pierwszych II kwartałach 2017 r. w obiektach Tauron Arena oraz ICE Centrum Kongresowe zorganizowano łącznie 76 imprez masowych, w których uczestniczyło łącznie 174,5 tys. osób.

Pozytywnie na branżę hotelową w Krakowie wpływa także szeroka oferta linii lotniczych obecnych na krakowskim lotnisku. Kraków Airport, które jest drugim lotniskiem w Polsce pod względem liczby obsłużonych pasażerów i największym portem regionalnym, zaktędzi zakończenie roku z wynikiem 5,2 miliona odprawionych pasażerów, co będzie kolejnym rekordem. W minionym roku krakowskie lotnisko zyskało 27 nowych połączeń, w tym m.in. do Chicago oraz Tel Awiwu. W 2018 r. siatka połączeń zostanie poszerzona o wschodnie kierunki – do stolicy Ukrainy oraz Dubaju.



TRÓJMASTO

RYNEK HOTELOWY

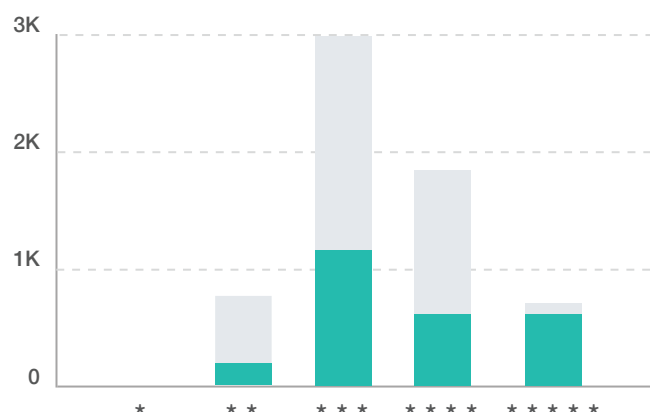


W Trójmieście funkcjonuje 83 hoteli oferujących łącznie ponad 6 400 pokoi hotelowych, z czego ponad połowa pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe (blisko 47% pokoi reprezentuje ten segment), z czego ponad połowa pokoi nie należy do żadnej sieci. Drugi pod względem wielkości jest segment hoteli 4-gwiazdkowych, w którym działa około 29% wszystkich pokoi. Z kolei najwyższy segment 5-gwiazdkowy stanowi niecałe 12% całkowitej podaży pokoi hotelowych w Trójmieście.

Trójmiasto

Liczba pokoi hotelowych

globalna sieć pozostałe



Dla Trójmiasta rok 2017 był dosyć trudny, podsumowując wszystkie kategorie zauważamy 3,5 % spadek przychodów na pokój wynikający głównie ze spadku dziennych stawek za pokój. Niestety, w szczycie sezonu pogoda była dosyć deszczowa, co skutecznie odstraszało Polaków od odwiedzin polskich plaż. Większe spadki przychodów odnotowały jedynie Poznań.

Dla wszystkich kategorii obłożenie uplasowało się na poziomie 72% przy dziennej stawce ADR w wysokości 334 PLN. Pod względem wysokości stawki za pokój Trójmiasto osiągnęło najwyższy poziom w Polsce.

Obłożenie w hotelach 5-gwiazdkowych wzrosło o 1% w porównaniu do zeszłego roku, lecz jednocześnie hotele te odnotowały spadek dziennych stawek o 5%. Średnio dla tej kategorii obłożenie wyniosło 73%, a dzienna stawka 500 PLN. Wyniki trójmiejskich hoteli 4-gwiazdkowych były dużo lepsze, mogły się one pochwalić wzrostem poziomu ADR o 10% rok do roku do poziomu 298 PLN, przy jednoczesnym spadku obłożenia o 2%. Hotele 3-gwiazdkowe odnotowały 2% wzrost zarówno w obłożeniu, jak i stawce ADR. W wyniku tych wzrostów średnio obłożenie wzrosło do 66%, a stawka za pokój do 240 PLN.

INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

Kolejny rok z rzędu Trójmiasto plasuje się na pierwszym miejscu pod względem największej liczby pokoi dostarczonych na rynek spośród największych miast regionalnych. W 2017 r. Trójmiasto wzbogaciło się o ponad 400 pokoi hotelowych. Wiosną na Wyspie Spichrzów otworzył się hotel Number One firmy Dekpol ze 172 pokojami, latem pierwszych gości przywitał Craft Beer Central Hotel z 39 pokojami i własnym browarem, zlokalizowany przy Dworcu Głównym PKP, natomiast w październiku ruszył hotel Hampton by Hilton Gdańsk Oliwa oferujący 101 pokoi. Dodatkowo, w lipcu otwarta została druga część hotelu Puro przy ul. Stągiewnej ze 118 pokojami, obecnie hotel ten dysponuje 211 pokojami. Wszystkie wspomniane hotele zlokalizowane są w Gdańsku. W maju natomiast dawny 4-gwiazdkowy hotel Mera SPA dołączył do największej sieci hotelowej na świecie, Marriott International, uzyskując miano drugiego po warszawskim Marriott Hotel flagowego hotelu w Polsce. Dwa trójmiejskie obiekty z kolei stały się niezależne wychodząc z sieci Best Western - hotele Bonum w Gdańsku i Villa Aqua w Sopocie.

W tym roku na rynek trójmiejski wejdzie kolejnych blisko 700 pokoi. Na 2018 r. zapowiadane jest otwarcie trzeciego w Gdańsku hotelu marki Hampton by Hilton, który mieścić się będzie przy ul. Lektykarskiej i zaoferuje 154 pokoje. Na Wyspie Spichrzów swoje podwoje otworzy 4-gwiazdkowy hotel Deo Gdańsk Old Town Conference & Spa z około 354 pokojami, a w Jelitkowie ruszy pierwszy w Gdańsku hotel marki

ibis Budget z 76 pokojami. Na I kw. 2018 r. zaplanowane jest także otwarcie hotelu IBB Długi Targ z 90 pokojami. Sopotki rynek wzbogaci się natomiast o 4-gwiazdkowy hotel polskiej sieci Focus Hotel Premium z 70 pokojami.

Do innych znaczących inwestycji możemy zaliczyć również kolejny hotel na Wyspie Spichrzów - Holiday Inn Gdańsk City Center z 236 pokojami w ramach inwestycji Granaria oraz Radisson Blu w Sopocie z 230

usługowo-mieszkaniowy m.in. z hotelem ibis Budget z ca. 172 pokojami. Firma Dekpol, będąca również inwestorem kompleksu Nowa Motława z hotelem Number One, zapowiedziała budowę kolejnego kompleksu na Wyspie Spichrzów - Grano Residence z hotelem w standardzie 5-gwiazdkowym ze 136 apartamentami sprzedawanymi w systemie condo.

Na 2018 r. przesunięto rozpoczęcie prac budowlanych nowej bazy dla



pokojami. Hotele te przywitać mają pierwszych gości w 2019 r. Grupa Arche ogłosiła plany przekształcenia w obiekt hotelowy Dworu Uphagena w Gdańsku. W obiekcie ma się znaleźć 241 pokoi i apartamentów oraz centrum konferencyjne. Przy ul. Pszennej planowana jest natomiast inwestycja Nowy Spichlerz - kompleks hotelowo-

ośrodków żeglarskich Nowa Marina Gdynia. Znajdź się tu wielofunkcyjne centrum hotelowo-biurowe z punktami usługowymi. W Gdyni zapowiedziano także budowę 80-pokojowego 3-gwiazdkowego hotelu 14 Avenue przy al. Zwycięstwa 14.

PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

W Trójmieście boom inwestycyjny koncentruje się głównie w Gdańsku w obrębie Wyspy Spichrzów i Starego Miasta, gdzie do końca 2020 r. planowane jest oddanie ponad tysiąca pokoi i apartamentów na wynajem

Na III kw. 2018 roku na terenie przy Stadionie Energa Gdańsk zaplanowano rozpoczęcie wielofunkcyjnej inwestycji rozrywkowo-rekreacyjnej „Nautilus Gdańsk”, zakładającej budowę oceanarium, jaskini 5D+, egzotycznej laguny, hotelu i galerii medycznej.

W 2017 roku Gdańsk znalazł się w czołówce organizowanego przez brukselską organizację turystyczną konkursu „European Best Destinations 2017”, uzyskując 3. pozycję wśród najlepszych europejskich destinacji 2017 r.

Trójmiasto jest trzecim największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce, gdzie popyt na powierzchnie biurowe pozostaje na wysokim poziomie, a poziom pustostanów jest jednym z najniższych w Polsce wśród największych miast regionalnych. Trójmiasto staje się coraz bardziej rozpoznawalną marką dla globalnych firm, co przekłada się także na nieustający rozwój sektora usług wspólnych. W 2017 r. w Gdańsku centrum usług otworzyły m.in. japońskie koncerny Fujifilm oraz Ricoh. W I kw. 2017 r. zatrudnienie w centrach usług biznesowych w Trójmieście wynosiło 19 000 osób, czyniąc Trójmiasto 4. największym ośrodkiem usług biznesowych w Polsce. Biorąc pod uwagę rozwój rynku biurowego przewidujemy, że popyt na usługi hotelowe wśród turystów biznesowych będzie w Trójmieście stale rość, zmniejszając tzw. sezonowość popytu turystycznego.

WROCLAW

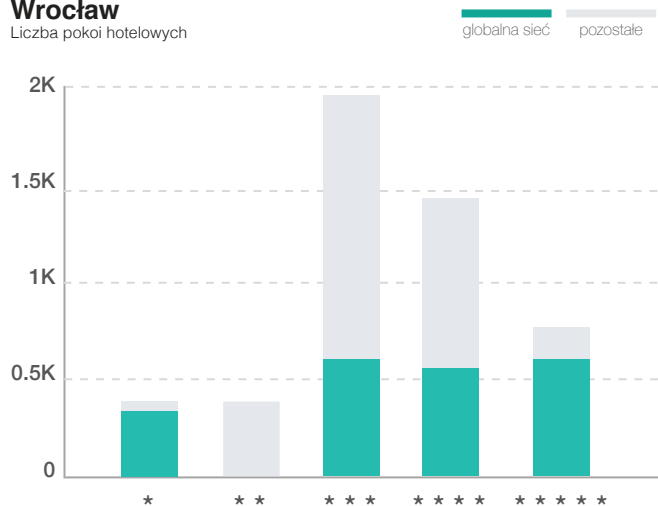
RYNEK HOTELOWY



Wrocławski rynek hotelowy oferuje ponad 5 000 pokoi hotelowych w 58 obiektach, z czego około 68% stanowią pokoje sieciowe. W mieście tym dominują hotele 3-gwiazdkowe. Drugim największym segmentem są 4-gwiazdkowe. Z kolei najwyższy segment 5-gwiazdkowy stanowi około 15% całkowitej podaży pokoi hotelowych we Wrocławiu.

Wrocław

Liczba pokoi hotelowych



Wrocław był kolejnym miastem, w którym zaobserwowaliśmy spadek obłożenia. Był on jednak bardzo nieznaczny, bo zaledwie o 0,5%. Jednocześnie wzrost dziennych stawek za pokój o 5% przyczynił się do wzrostu przychodów wrocławskich hoteli. Hotele 4-gwiazdkowe odnotowały gorsze od ubiegłorocznych wyniki zarówno w obłożeniu, jak i w stawce za pokój, co przyczyniło się do 2% spadku przychodów w tej kategorii.

Obłożenie hoteli 4-gwiazdkowych wyniosło 74% przy stawce na poziomie 255 PLN. Wyższym obłożeniem, bo na poziomie 78%, mogły się poszczycić hotele 3-gwiazdkowe przy stawce na poziomie 170 PLN.

Dla całego rynku stawka za pokój uplasowała się na poziomie 240 PLN przy obłożeniu 74%.

INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

W 2017 r. otwarty został jeden hotel we Wrocławiu – pierwszy w Polsce hotel marki AC Hotels by Marriott. Ten nowy 4-gwiazdkowy obiekt powstał przy pl. Wolności 10, w zabytkowej kamienicy wybudowanej w roku 1875 i oferuje 91 pokoi. W realizacji są dwa hotele, których otwarcie zaplanowano na 2018 r.: 64-pokojowy condohotel Best Western Premier Wrocław City Center oraz 147-pokojowy DB hotel przy ul. Strzegomskiej.

W listopadzie 2017 r. wmurowano natomiast kamień węgielny pod pierwszy w Polsce hotel marki MGallery by Sofitel, należącej do Grupy Orbis. Ten 184-pokojowy obiekt ma być gotowy w II kw. 2019 r. Jesienią 2017 r. ruszyła także przebudowa zabytkowego gmachu przy pl. Nankiera we Wrocławiu, gdzie powstać ma 4-gwiazdkowy hotel z 40 pokojami, zapleczem SPA, trzema salami konferencyjnymi, restauracją i kawiarnią.

W 2017 r. rozpoczęły się także prace przy rewitalizacji 172-pokojowego hotelu Grand na przeciwko Dworca PKP, które zakończą się na przełomie 2020/2021. Spółka Holding Liwa, będąca właścicielem działki pomiędzy Operą Wrocławską a Narodowym Forum Muzyki zapowiada budowę hotelu luksusowego z około 145 pokojami, przy

czym obecnie inwestycja pozostaje na etapie planowania. Z kolei spółka Altus Hotel Mięczkowski zamierza otworzyć przy ul. Wierzbowej w dawnym Pałacu Lepsigera 5-gwiazdkowy Altus Palace z około 90 pokojami.

Zatem, przy obecnym pipeline inwestycyjnym podaż pokoi hotelowych w ciągu najbliższych kolejnych lat będzie rosła w umiarkowanym tempie i nowe obiekty bez większych trudności powinny zostać wchłonięte przez rynek.



PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

Organizowane w lipcu 2017 r. igrzyska The World Games odniosły organizacyjny sukces. Wrocław przyjął wówczas 40 000 uczestników wydarzeń na 26 arenach i w strefie kibica podczas 10 dni sportowej rywalizacji, 3 500 zawodników ze 112 krajów świata, a także 1 600 wolontariuszy oraz 700 dziennikarzy z 50 krajów świata. W tym czasie wrocławskie hotele odnotowały wzrosty RevPAR, a obłożenie w wybranych hotelach oscylowało na poziomie 80%.

2017 r. był również bardzo dobrym rokiem dla wrocławskiego rynku biurowego. Stolica Dolnego Śląska jest drugim najbardziej dynamicznie rozwijającym się rynkiem regionalnym w Polsce, z jednym z najniższych poziomów pustostanów wśród największych miast. Od stycznia 2017 r. we Wrocławiu wynajęto najwięcej powierzchni biurowej wśród wszystkich rynków regionalnych. Zgodnie z prognozami do końca 2018 r. zasoby powierzchni biurowej w Stolicy Dolnego Śląska przekroczą 1 mln mkw.

Wrocław cieszy się również dużą atrakcyjnością jako lokalizacja outsourcingowa dla najemców typu BPO i SSC, co zostało docenione w rankingach międzynarodowych. Miasto jest także krajowym liderem w zakresie rozwoju centrów R&D. Stolica Dolnego Śląska znajduje się w czołówce największych centrów usług biznesowych w Polsce pod względem zatrudnienia i plasuje się na 3. miejscu po Krakowie i Warszawie, generując 40 000 miejsc pracy w tym sektorze.

Bardzo dobre wyniki osiąga również wrocławskie lotnisko. Przez pierwsze dziesięć miesięcy 2017 r. Port Lotniczy Wrocław obsłużył ponad 2,45 mln pasażerów, czyli więcej niż w całym 2016 r.. Jesienią linia lotnicza Wizz Air zapowiedziała rozbudowę swojej bazy we Wrocławiu, a także uruchomienie wiosną 2018 r. czterech nowych połączeń ze stolicy Dolnego Śląska - do Porto, Bazylei, Goeteborga i gruzińskiego Kutaisi.

KATOWICE

RYNEK HOTELOWY



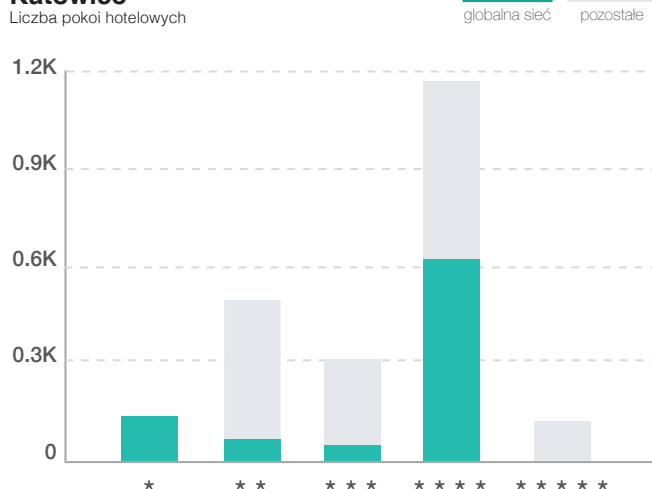
RYNEK HOTELOWY

Katowicki rynek hotelowy zdominowany jest przez pokoje 4-gwiazdkowe, około 53% wszystkich pokoi pozycjonuje się w tym segmencie. Łącznie w mieście tym funkcjonują 22 hotele, które oferują ponad 2 200 pokoi. Pokoje 2-gwiazdkowe stanowią drugi największy segment – około 22% pokoi hotelowych działa w tym standardzie. 3-gwiazdkowe pokoje hotelowe zajmują trzecie miejsce (ok. 14,5%). Najmniej pokoi reprezentuje segment 5 – i 1-gwiazdkowy. Pokoje sieciowe stanowią około 64% wszystkich pokoi hotelowych w Katowicach.

Katowice mogą się poszczycić prawie 5% wzrostem przychodów osiągniętym nie tylko przez wzrost dziennych stawek, ale również przez wzrost obłożenia. Dla wszystkich kategorii średnia dzienna stawka uplasowała się na poziomie 196 PLN przy obłożeniu prawie 68%. Podobne obłożenie, bo 69%, odnotowały hotele 4-gwiazdkowe, jednak ich stawka za pokój wyniosła 240 PLN.

Katowice

Liczba pokoi hotelowych



INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

W minionym roku katowicki rynek wzbogacił się o 167 nowych pokoi. Ruszyły dwa obiekty hotelowe: 4-gwiazdkowy Q Hotel Plus Katowice przy ul. Wojewódzkiej ze 121 pokojami oraz Best Western Hotel Mariacki z 46 pokojami w standardzie 3-gwiazdkowym.

Pod koniec grudnia otwarty został hotel Courtyard by Marriott w najwyższym budynku w regionie – Altusie, gdzie wcześniej funkcjonował hotel sieci Qubus. Hotel dysponuje 151 pokojami na piętrach od 19 do 26.

Od stycznia 2018 r. 4-gwiazdkowy hotel Best Western Premier Hotel Forum Katowice będzie funkcjonował pod nową marką - Park Inn by Radisson, należąca do sieci Carlson Rezidor Hotel Group. Przejście pod markę sieci Rezidor wiąże się ze

zmianą umowy – z franczyzowej zawartej z Best Western na umowę o zarządzanie.

Na terenie lotniska w Pyrzowicach powstaje hotel marki Moxy. Hotel zaoferuje 100 pokoi w kategorii 3-gwiazdkowej i pierwszym gości przywita w 2018 r. według zapowiedzi inwestora. W lipcu 2017 r. inwestor – spółka Chopin Airport Development - podpisała umowę z generalnym wykonawcą. Jesienią 2017 r. rozpoczęła się rozbudowa hotelu Diament Plaza Katowice, który powiększy się o dodatkowe 89 pokoi, oddanych do użytku najprawdopodobniej w 2018 r.

Plany wejścia na katowicki rynek ogłosiła również polska sieć Puro Hotels. Hotel Puro miałby powstać przy al. Korfantego, w miejscu słynnego katowickiego lokalu U Michalika.

PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

Katowice umacniają swoją pozycję jako organizator spotkań konferencyjnych oraz wydarzeń biznesowych. W Międzynarodowym Centrum Kongresowe w Katowicach realizowane są największe wydarzenia biznesowe w Polsce – międzynarodowe targi gier komputerowych i oprogramowania Intel Extreme Masters (IEM). W 2017 roku Intel Extreme Masters z powodu olbrzymiego zainteresowania trwał aż dwa weekendy i przyciągnął ponad 150 000 gości.

W dniach 3-14 grudnia 2018 r. odbędzie się najważniejsze globalne forum poświęcone światowej polityce klimatycznej - 24. sesja Konferencji Stron Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (COP24) wraz z 14. sesją Spotkań Stron Protokołu z Kioto (CMP 14). W wydarzeniu wezmą udział delegaci z 200 państw, a także reprezentanci nauki, biznesu, organizacji pozarządowych i ekologicznych. Szacunkowa ilość uczestników Konferencji wg UNFCCC (ONZ) wynosi ok. 18 000 osób.

Aglomeracja Katowicka jest również jednym z największych ośrodków usług dla biznesu generując ponad 19 000 miejsc pracy w centrach BPO, SSC, IT, oraz R&D. W 2017 r. Katowice prześcignęły Poznań pod względem zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej i obecnie są 4. największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce z podażą powierzchni biurowej na poziomie około 447,1 tys. mkw. W czerwcu 2018 r. planowane jest otwarcie pierwszego biurowca .KATW przy katowickim Spodku.

POZNAŃ

RYNEK HOTELOWY



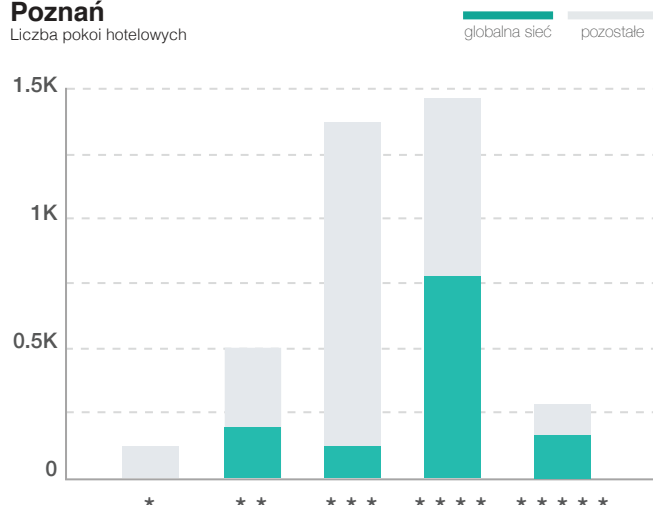
RYNEK HOTELOWY

Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi ponad 3 700 pokoi zlokalizowanych w 62 obiektach, z czego 58% pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej. Najwięcej pokoi działa obecnie w standardzie 4-gwiazdek – niecałe 41% wszystkich pokoi w mieście, z czego około 53% stanowią pokoje z globalną marką. Wśród drugiej 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 obecnie około 77% całkowitej podaży.

Spośród analizowanych miast Poznań osiągnął najgorsze wyniki obłożenia hoteli. Spadek obłożenia o 5%, jak i spadek ADR przyczyniły się do 6% spadku przychodów. Pod względem poziomu obłożenia Poznań odnotował najniższe wyniki, które dla wszystkich kategorii hoteli były na poziomie 60%, przy średniej stawce za pokój wynoszącej 275 PLN.

Poznań

Liczba pokoi hotelowych



INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

Na początku 2017 r. swoje podwoje otworzył 60-pokojowy czterogwiazdkowy hotel DeSilva Premium Poznań zlokalizowany w pobliżu Starego Rynku. Na etapie wykończenia jest 3-gwiazdkowy hotel firmy Altus Hotel Mięczkowski Sp.k., powstający w wieżowcu Domów Towarowych Alfa (hotel zaoferuje około 110 pokoi). Trwa także przebudowa i modernizacja hotelu Novotel Poznań Centrum, w wyniku których powstaną dwie placówki – Novotel i ibis z 520 pokojami łącznie (obecnie obiekt oferuje 480 pokoi). Na lata 2018-

2020 w planach oraz budowie jest ponad 800 nowych pokoi. Otwarcie zapowiadanego dawno hotelu globalnej marki Park Inn by Radisson, oferującego 166 pokoi przesunięto na 2018 r. Z kolei budowa 110-pokojowego hotelu Hampton by Hilton Poznań Old Town powoli dobiega końca, a jego otwarcie przewiduje się na I kw. 2018 r.. W 2017 r. sieć Focus Hotels podpisała umowę na otwarcie w II kw. 2018 r. 94-pokojowego hotelu w standardzie trzech gwiazdek przy ul. Serafitek. W dawnej synagodze przy ulicy Wronieckiej zaprojektowano

około 100-pokojowy hotel, który działać ma pod debiutującą na polskim rynku marką Curio A Collection by Hilton. Jesienią 2017 r. sieć Marriott International podpisała umowę franczyzową ze spółką Chopin Airport Development, na mocy której przy lotnisku Ławica powstanie hotel lifestyle'owej marki Moxxy. Pod koniec 2017 r. podpisano również umowę na otwarcie w Poznaniu obiektu, który ma powstać pod kolejną debiutującą na polskim rynku marką Sure Hotel by Best Western i zaoferuje około 40 pokoi.

PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

Zarząd Międzynarodowych Targów Poznańskich poinformował w listopadzie 2017 r. na konferencji prasowej, że wśród najbliższych inwestycji przewiduje m.in. modernizację areny oraz budowę wielopoziomowego parkingu. Modernizacja obiektu rozpocznie się w 2018 r. a prace potrwać około rok.

W planach jest także przebudowa Starego Dworca Głównego przy ul. Dworcowej. Dawny dworzec zostanie rozebrany lub przebudowany a w jego miejsce powstanie m.in. biurowiec z salami konferencyjnymi. W 2017 r. na terenie dworca PKS rozpoczęła się budowa kompleksu Nowy Rynek w Poznaniu, jest to inwestycja firmy Skanska. Powstanie tu pięć budynków o łącznej powierzchni najmu 100 tys. mkw. o funkcji biurowej, mieszkaniowej i usługowej. Swoje oblicze zmienią również Poznańskie Garbary. Na terenie zajmowanym przez Starą

Rzeźnię powstanie nowa wielofunkcyjna inwestycja. Terenami zainteresowana jest firma Vastint.

Stolica wielkopolski zyskuje na popularności wśród najemców z sektora BPO/SSC. Jesienią 2017 r. centrum usług biznesowych w Poznaniu otworzył amerykański producent maszyn rolniczych oraz urządzeń do pielęgnacji zieleni John Deere, który do 2020 r. zatrudni ma 120 dodatkowych pracowników.

Pod koniec 2017 r. Poznań pozyskał ważny kongres. Europejska Federacja Nauki i Technologii Lipidów wybrała Poznań na gospodarza 19. Międzynarodowego Kongresu Euro Fed Lipid. Organizatorzy szacują, że spotkanie, które odbędzie się w dniach 19-22 września 2021 r., zgromadzi ponad 900 uczestników z Europy i świata.

SZCZECIN

RYNEK HOTELOWY

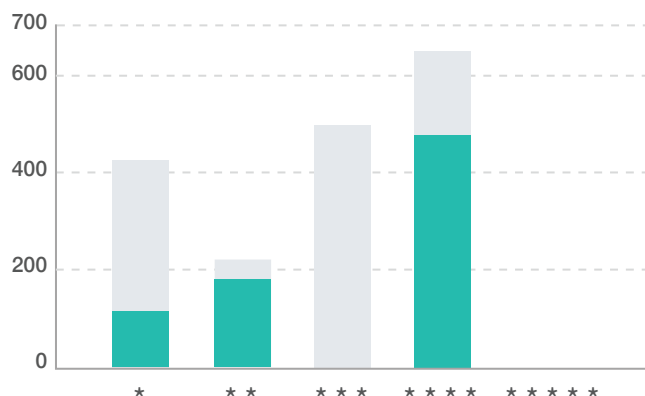
W 22 hotelach szczecińskich oferowane jest ponad 1 700 pokoi – niemalże 45% należy do międzynarodowej sieci hotelowej. W Szczecinie jak dotąd nie ma żadnego hotelu 5-gwiazdkowego, najwięcej pokoi reprezentuje segment 4 gwiazdek. Wśród tej grupy do międzynarodowej sieci hotelowej należy blisko 74% pokoi.

Szczecin jest kolejnym miastem, w którym podobnie jak w Poznaniu i Trójmieście odnotowano spadek przychodów. Co prawda był on dużo mniejszy, bo jedynie na poziomie 1%. Dla całego szczecińskiego rynku obłożenie uplasowało się na poziomie 72% i było o 2 % niższe niż w 2016 r. Dla całego rynku stawki za pokój wyniosły 214 PLN i były o 1% większe niż w roku ubiegłym.

Szczecin

Liczba pokoi hotelowych

globalna sieć pozostałe



INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

W 2017 r. w Szczecinie nie otworzył się żaden hotel. Jesienią 2017 r. rozpoczęły się prace budowlane hotelu w dawnym Domu Towarowym Posejdon przy Bramie Portowej. Będzie to dwumarkowy obiekt działający pod szyldami Courtyard by Marriott oraz Moxy z około 250 pokojami. Budowa ma się zakończyć w IV kw. 2018 r. Inwestor Redi Sp. z o.o. zapowiadał budowę hotelu marki globalnej sieci przy pl. Zwycięstwa 3. Przedmiotem inwestycji miała być modernizacja i rozbudowa zabytkowej XIX wiecznej kamienicy, w której mieścić się hotel Piast. Obiekt trafił jednak na licytację komorniczą. Na etapie

projektowania w miejscu wyburzonego hotelu Arkona jest hotel przy ul. Panieńskiej. Według doniesień prasowych inwestorem jest Grupa Hotelowa Orbis S.A., która chce w tym miejscu wybudować hotel marki ibis Styles. Przy ul. Gdańskiej na byłym terenie szczecińskiej Baltony nad kanałem Parnickim powstaje kompleks biurowo – hotelowo – usługowy. Pierwszy etap inwestycji obejmuje budowę biurowca oraz 3-gwiazdkowego hotelu sieciowego z ponad 140 pokojami.

PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

Trwają obecnie prace nad projektem budowlanym inwestycji Fabryka Wody, pod nazwą którego kryje się nowoczesne centrum rozrywkowo-sportowe, które powstanie na terenie dawnego kąpieliska Gontynka. Rozpoczęcie realizacji przewidziane jest na koniec 2018 r. lub początek 2019 r. Na etapie planowania pozostaje przebudowa Stadionu Pogoni w Szczecinie. Na jego miejscu powstanie Stadion Miejski im. Floriana Krygiera.

Podaż powierzchni biurowej w Szczecinie na koniec III kw. 2017 roku wynosiła ponad 150 tys. mkw., a poziom pustostanów był na poziomie 9,6%. Jednym z najbardziej charakterystycznych inwestycji w realizacji w Szczecinie jest wielofunkcyjny kompleks Posejdon, który liczy prawie 50 tys. mkw. powierzchni, z czego hotele i biura to ponad 30 tys. mkw.

Szczecin promowany jest jako atrakcyjny ośrodek dla dynamicznie rozwijającego się sektora BPO. W I kw. 2017 r. w sektorze usług wspólnych zatrudnionych było blisko 4 tys. osób. zajmują blisko 150,8 tys. mkw., a przestrzeń socjalno-biurowa ponad 10,7 tys. mkw.

W Kołbaskowie koło Szczecina w 2017 r. otworzyło się jedno z najnowocześniejszych centrów logistyki e-commerce firmy Amazon. Powierzchnie magazynowo-dystrybucyjne zajmują blisko 150,8 tys. mkw., a przestrzeń socjalno-biurowa ponad 10,7 tys. mkw.

Obecnie w szczecińskim Wielonarodowym Korpusie Północno-Wschodnim służą żołnierze z 25 krajów. Oprócz przedstawicieli trzech państw założycielskich, w skład Korpusu wchodzi żołnierze z 20 państw członkowskich NATO, a także państw partnerskich Sojuszu: Finlandii i Szwecji.

ŁÓDŹ

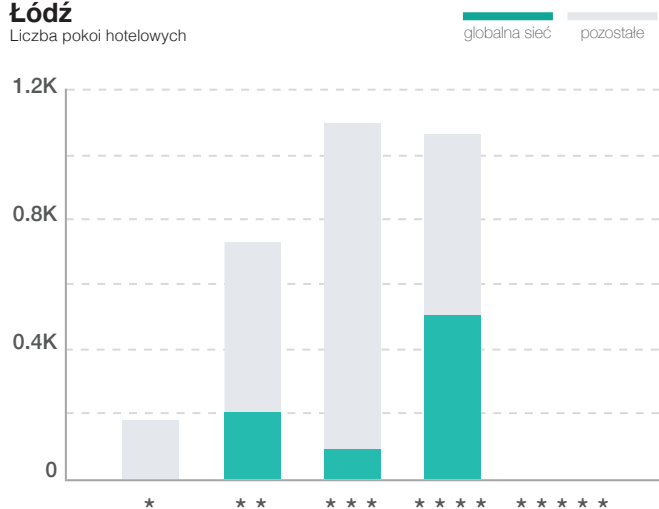
RYNEK HOTELOWY



Spośród około 3 150 pokoi hotelowych w Łodzi, ok. 50% należy do sieci hotelowej. Brakuje hoteli w standardzie 5 gwiazdek, z kolei podaż pokoi 3- i 4-gwiazdkowych jest na podobnym poziomie i wynosi odpowiednio 36% i 35% całkowitej podaży.

Łódź

Liczba pokoi hotelowych



Pod względem dynamiki przyrostów przychodów Łódź uplasowała się, zaraz po Krakowie, osiągając wzrost rok do roku na poziomie nieco ponad 2%. Podobnie jak w innych miastach Polski wzrost przychodów w Łodzi osiągnięty był głównie dzięki wzrostowi dziennych stawek. Dla wszystkich kategorii średni wynik obłożenia wyniósł 61%, a dzienna stawka 205 PLN.

W przypadku hoteli czterogwiazdkowych obłożenie wzrosło o 1% rok do roku i średnio wyniosło nieco ponad 66% przy dziennej stawce na poziomie 295 PLN, co przełożyło się na 5% wzrost przychodów. Łódź w dużej mierze zawdzięcza rozwój rynku hotelowego sektorowi BPO, który na nowo odkrywa potencjał tego miasta.

INWESTYCJE UKOŃCZONE, REALIZOWANE I PLANOWANE

Jedynym hotelem otwartym w roku 2017 w Łodzi był hotel Ambassador Premium, który zwiększył podaż o 205 pokoi w standardzie 4-gwiazdkowym. Powstający hotel Hampton by Hilton (149 pokoi) przy skrzyżowaniu ul. Piotrkowskiej z al. Mickiewicza, którego otwarcie zapowiadano na 2018 rok, pierwszych gości przyjmie najpewniej w kolejnym, 2019 r. Hotel podobnej wielkości, także przy Piotrkowskiej, powstać ma w wyniku przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku biurowego. W ramach inwestycji powstanie 4-gwiazdkowy hotel, dysponujący około 150 pokojami. Przedmiotem przebudowy na hotel jest także dawna Wojewódzka Przychodnia Reumatologiczna przy ul. Ogrodowej 21. Obiekt dysponował będzie 67 pokojami i otwarty zostanie prawdopodobnie w IV kw. 2018 roku. W Łodzi powstaje także około 130-pokojowy hotel Puro, który zlokalizowany jest przy skrzyżowaniu ul. Zachodniej i Ogrodowej. Zakończenie inwestycji zaplanowano także na ostatni kwartał 2018 r..



PODSUMOWANIE 2017 R. ORAZ PROGNOZA

Łódź w ostatnich latach umocniła swoją pozycję na mapie ośrodków dla sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Poziom popytu branży BPO/SSC w sektorze powierzchni biurowej w Łodzi w I kw. 2017 r. przekroczył 60%. Obecnie Łódź jest jednym z większych ośrodków usług biznesowych w Polsce, zatrudniających ponad 18 tys. osób w tym sektorze. Łódź jest szóstym, największym rynkiem biurowym w Polsce, z zasobami powierzchni biurowej na poziomie ok. 360 tys. mkw., a w budowie jest kolejnych 140 tys. mkw. biur. W mieście tym inwestują najwięksi gracze rynku nieruchomości komercyjnych: Echo Investment z projektem Symetris Business Park, czy Skanska z wielofunkcyjną inwestycją Brama Miasta oraz biurowcem Nowa Fabryczna

w ramach Nowego Centrum Łodzi. Z kolei nieruchomości gruntowe, które miały być przeznaczone na EXPO 2022, w związku z przegraną w konkursie, zostały sprzedane pod kolejne inwestycje biurowe oraz mieszkaniowe.

Pod koniec 2017r. nastąpiło oficjalne otwarcie Centrum Nauki i Techniki EC1, które zajmuje ponad 18 tys. mkw., co czyni je największą tego typu placówką w Polsce. Według szacunków władz miasta rocznie ma przyciągać ponad 400 tys. osób, stając się uzupełnieniem swojego warszawskiego odpowiednika – Centrum Nauki Kopernika.