



**RAPORT
ROCZNY
2018**



RYNEK HOTELOWY W POLSCE



Hotel Professionals
Advisory + Management Services



SPIS TREŚCI

WSTĘP	1
RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2018	3
WARSZAWA	7
KRAKÓW	11
TRÓJMIASTO	15
WROCŁAW	19
POZNAŃ	23
ŁÓDŹ	27
KATOWICE	30

JAKI BYŁ 2018 R.?, TO SKOMPLIKOWANE!...



Świat się zmienił, fenomen prezydentury Trumpa sprawił, że rok 2018 był bardzo nieprzewidywalny. Oczywiście, kryzysy na arenie geopolitycznej, o których wspominam poniżej dodatkowo powodują, że cykl nieprzewidywalnych wydarzeń będzie się utrzymywał. Wojna handlowa pomiędzy USA a Meksykiem, Kanadą, krajami Unii Europejskiej, kontynuacja polityki izolującej USA i lekceważący stosunek do dotychczasowych sojuszników, w tym do NATO i postanowień np. Porozumień Paryskich ws. klimatu, programu redukcji broni atomowej w Iranie oraz dodajmy do tego kwestię budowy muru na granicy!, i wiele innych historycznych zachowań Trumpa – to zjawiska minionego roku. Wszystko to jest eskalowane poprzez zarządzanie krajem przy pomocy Twittera i fake-newsów. Taka rzeczywistość geopolityczna powoduje, że jesteśmy w stanie przewidzieć najbliższą przyszłość z co najwyżej 50%-ową dokładnością. Rezultatem takiej polityki byłoby podejście z dużą rezerwą do tegorocznego szczytu w Davos i nieobecność kluczowych postaci areny politycznej i biznesowej. Dodatkowo, na całym

świecie, wyczuwa się ogólne nastroje populistyczne i narodowościowe, a także nawoływanie do implementacji polityki antyglobalistycznej – wszystko to podsycane jest dużą dawką pesymizmu.

Produkt Krajowy Brutto strefy Euro wzrósł o 1,6% rok do roku, co było wynikiem gorszym niż rok temu, ale wciąż szacunkowo bardzo dobrym. Na tym tle obecny wzrost PKB Polski na poziomie 5,1%, a co ważniejsze stały wzrost odnotowywany w Polsce od ponad dekady i wzrost poziomu PKB w przeliczeniu na mieszkańca sprawił, że rok 2018 był bardzo dobrym rokiem dla Polski. W kolejnych latach wzrost PKB będzie wolniejszy, ale wciąż na satysfakcjonującym poziomie: 3,7% w 2019 r. i 3,3% w 2020 r. Prognozy na 2019 r. dla USA są wciąż nieznane ze względu na przeciągający się „shutdown” rządu amerykańskiego.

Wzrost ekonomiczny mierzony w skali globalnej osiągnął poziom 3,4% rok do roku a wpływ na to miała polityka fiskalna prezydenta USA a w szczególności ulgi podatkowe dla korporacji i opodatkowanie zysków trzymany na zagranicznych rynkach oraz złagodzenie regulacji sektora finansowego i bankowego.

Wyniki odnotowywane na amerykańskiej giełdzie papierów wartościowych w 4 kwartale 2018 roku były znacznie gorsze a to ze względu na zaobserwowane spowolnienie w chińskiej gospodarce (6,6% PKB) i na nieprzewidywalną politykę handlową obu krajów.

Niektóre zjawiska, na które zwracaliśmy uwagę w zeszłym roku wciąż pozostają wielką niewiadomą. Dotyczy to w szczególności BREXIT-u. Nadal nie jesteśmy w stanie przewidzieć w jaki sposób Wielka Brytania zakończy ten proces. Osobiście, uważam, że pozostanie w Unii Europejskiej, ale na innych zasadach. Z drugiej strony twarde BREXIT jest również brany pod uwagę.

Rynek usług outsourcingowych oraz

branża badań i rozwoju w Polsce kontynuuje swoją ekspansję w Polsce w 2018 r. i znacząco przyczynia się do wzrostu popytu na usługi zakwaterowania. Poziom zatrudnienia w tym sektorze osiągnął poziom 279 000 i znacząco przyczynił się do rozwoju miast tj. Kraków, Warszawa, Łódź, Szczecin, Wrocław, Poznań i Trójmiasto. Przewidujemy, że w 2018 roku rynek ten wygenerował popyt na 3 miliony noclegów.

Do 2020 r. zatrudnienie w tych branżach osiągnie poziom 363 000 etatów. (* wg. szacunków ABSL)

Kolejnym zauważalnym i kontynuowanym w Polsce trendem jest spędzanie rodzinnych wakacji w krajowych kurortach, szczególnie w sytuacji wzrostu PKB na mieszkańca o 2,8% rok do roku i dodatkowym dochodom z tytułu programu Rodzina 500 plus.

Ubiegłoroczny sezon letni był wyjątkowo długi i słoneczny, a Trójmiejski rynek hotelowy po raz piąty z rzędu odnotował wzrosty przychodów.

Konferencja klimatyczna UNFCCC COP 24, która odbyła się w grudniu 2018 r. w Katowicach przyczyniła się do wzrostu popytu na usługi hotelowe o dodatkowe około 125 000 noclegów w stolicy Górnego Śląska ale również w Krakowie.

Ubiegły rok był również rekordowy pod względem odnotowanych transakcji na rynku nieruchomościowym w Polsce. Wolumen na około 7,2 miliarda Euro osiągnięty na ponad 100 transakcjach sprawił, że ten rok można zaliczyć do wyjątkowo udanych.

Wskaźnik RevPAR odnotowany na polskim rynku hotelowym (przychód na pokój) w 2018 roku wzrósł nieznacznie. Dzienna stawka za pokój wzrosła natomiast o 2%. Analizując poszczególne miasta zauważamy, że jednym z najlepszych wyników może poszczycić się Poznań, który odnotował dwucyfrowy wzrost rok do roku. Największe spadki zaobserwowane

zostały w Warszawie i Szczecinie. W stolicy odnotowaliśmy 5% spadek obłożenia, który spowodowany był wzrostem podaży pokoi hotelowych, jak również brakiem znaczących imprez i konferencji organizowanych w 2018 r. Podsumowując, cały rynek hotelowy odnotował wzrost obłożenia o około 1% (73,5% średnia dla Polski) a stawka za dzień wzrosła o 2%.

W 2018 roku na polski rynek hotelowy zostało wprowadzonych około 1650 nowych pokoi hotelowych globalnych sieci hotelowych, włączając w to hotel Renaissance i Raffles w Warszawie, hotel Park Inn w Poznaniu, hotel Moxi Katowice Airport, oraz hotele marki Hampton na warszawskim Mokotowie, w Oświęcimiu i w Gdańsku.

W samej Warszawie w 2019 roku przybędzie około 1395 pokoi hotelowych co oznacza 10% wzrost podaży pokoi. Należy zaznaczyć, że w obecnym roku hotele Sheraton i Radisson w Warszawie w pierwszej połowie roku będą czasowo zamknięte ze względu na zaplanowane prace remontowe. Zapewne Hotel Regent, który jest w upadłości, zmieni swojego właściciela i zostanie sprzedany.

W 2019 roku w Polsce zostanie oddanych kolejne ok. 5000 pokoi hotelowych. Nowe otwarcia zostały zapowiedziane w największych rynkach regionalnych tj. Gdańsk, Warszawa, Poznań, Łódź i Wrocław. Szacujemy, że ten wzrost będzie na poziomie 4% obecnej liczby pokoi hotelowych.

Ze względu na dodatkową podaż pokoi hotelowych, w 2019 roku, przewidujemy obniżenie wzrostu stawek za pokój – głównie na rynkach ze znacznym wzrostem podaży pokoi tj. w Warszawie i Trójmieście. Przewidywane globalne spowolnienie gospodarcze może wpłynąć na obłożenie hoteli w Polsce, aczkolwiek w niewielkim stopniu.

Największym wyzwaniem dla rynku hotelowego i firm zarządzających hotelami będzie sprawne pozyskiwanie i zarządzanie pracownikami. Już obecnie branża hotelowa napotyka duże problemy w utrzymaniu optymalnego poziomu zatrudnienia w działających, jak również w nowobudowanych obiektach. Przewidywane poluzowanie wymagań i wprowadzenie zachęt na niemieckim rynku dla pracowników z

Ukrainy może spowodować odpływ siły roboczej z polskiego rynku – szczególnie w sektorze hotelowym i budowlanym, które obecnie zatrudniają ponad milion obcokrajowców.

Kolejnymi zjawiskami, na które należy zwrócić uwagę są potencjalne wzrosty wynagrodzeń, dostępność siły roboczej, wrastające koszty energii i mediów, a także wdrażane na większą skalę ograniczenia handlu w niedziele. W samym 2018 roku około 2,7 miliona noclegów nie zostało sprzedanych ze względu na zakaz handlu w niedziele.

Nowi inwestorzy powinni przede wszystkim zwrócić uwagę na koszty budowy, które odnotowały ponadprzeciętne wzrosty ze względu na wzrost poziomu wynagrodzeń robotników oraz wzrost kosztów materiałów budowlanych.

Rok 2019 będzie wyzwaniem dla dyrektorów hoteli szczególnie na rynkach, na których nastąpi znaczny wzrost liczby pokoi hotelowych. Bardziej konkurencyjny rynek będzie dla nich wyzwaniem i sprawdzianem ich pomysłowości i znajomości rynku. Nie bez znaczenia będzie także ich aktywna obecność w mediach społecznościowych, a kluczem do sukcesu zaangażowanie w lokalne społeczności. Oczywiście, bardziej niż kiedykolwiek w przeszłości, dyrektorzy generalni będą musieli dotożyć wszelkich starań, aby wspierać i chronić swój kapitał ludzki.

Banki będą nadal udzielać finansowania na nowe projekty hotelowe, w tym również na projekty zlokalizowane w miastach regionalnych i miejscowościach typowo turystycznych, ale ich podejście będzie bardziej ostrożne szczególnie w sytuacjach, gdy projekty te nie będą miały podpisanych umów z doświadczonymi operatorami. Dodatkowo, przy udzielaniu finansowania banki będą bardziej przychylnie w stosunku do hoteli z marką hotelową.

Przewidyujemy, że komercjalizacja hoteli w oparciu o umowy najmu będzie zyskiwać na popularności. Już w 2018 r. zauważyliśmy, że zarówno deweloperzy jak i operatorzy hotelowi są bardziej przychylni do tej formy komercjalizacji niż dotychczas. Dotyczy to szczególnie

nowych sieci (marek) hotelowych chcących wejść na polski rynek.

Biorąc to wszystko pod uwagę, podobnie jak w ubiegłym roku, rozwój rynku hotelowego w Polsce będzie kontynuowany. Jednak tylko najlepsi będą mieli płodny 2019 rok.

Nasz zespół Hotel Professionals, zarówno dział doradczy, jak i zarządczy, oczekuje wspaniałego 2019 roku.

Życzę przychylnego i "gościnnego" roku!

Alex Kloszewski MRICS
Partner Zarządzający
Hotel Professionals

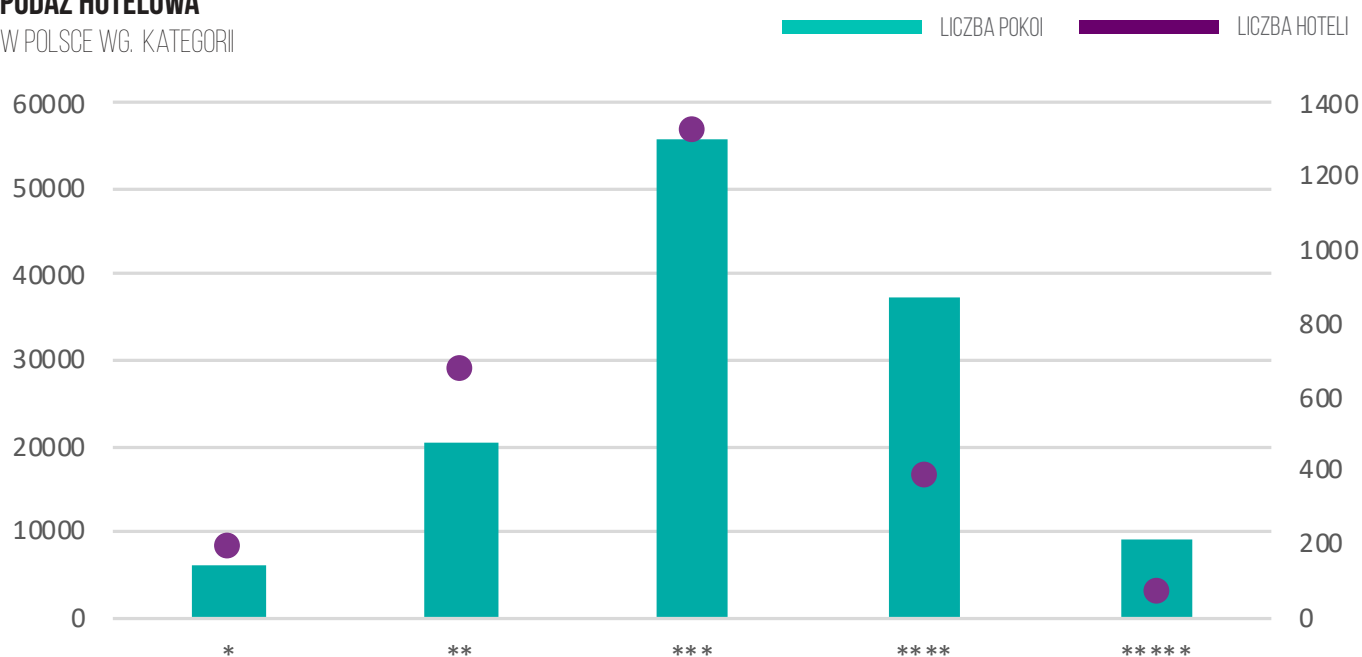
Al. Jerozolimskie 65/79
Warszawa 00-697, Polska
www.hotelprofessionals.pl

RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2018

W Polsce funkcjonuje ok. 2 700 hoteli oferujących łącznie ponad 129,5 tys. pokoi. Ok. 43% 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 oferty pokoi w Polsce, jedynie około 7% całkowitej podaży.

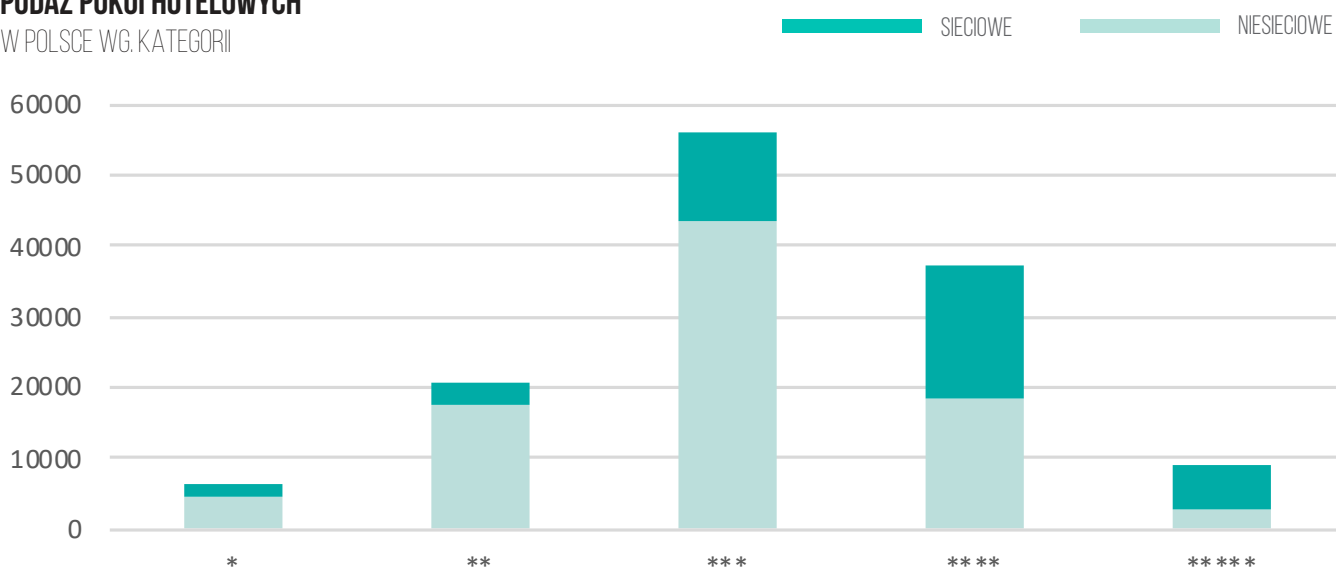
PODAŻ HOTELOWA

W POLSCE WG. KATEGORII



PODAŻ POKOI HOTELOWYCH

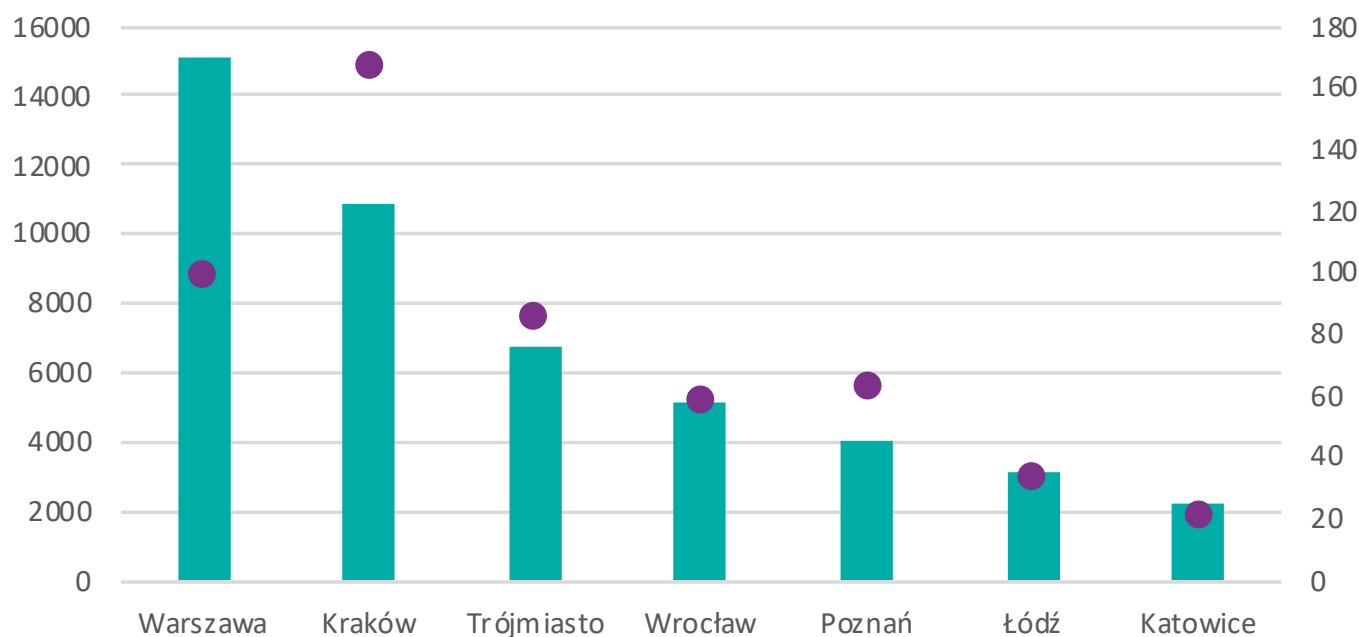
W POLSCE WG. KATEGORII



PODAŻ HOTELOWA

W WYBRANYCH MIASTACH W POLSCE

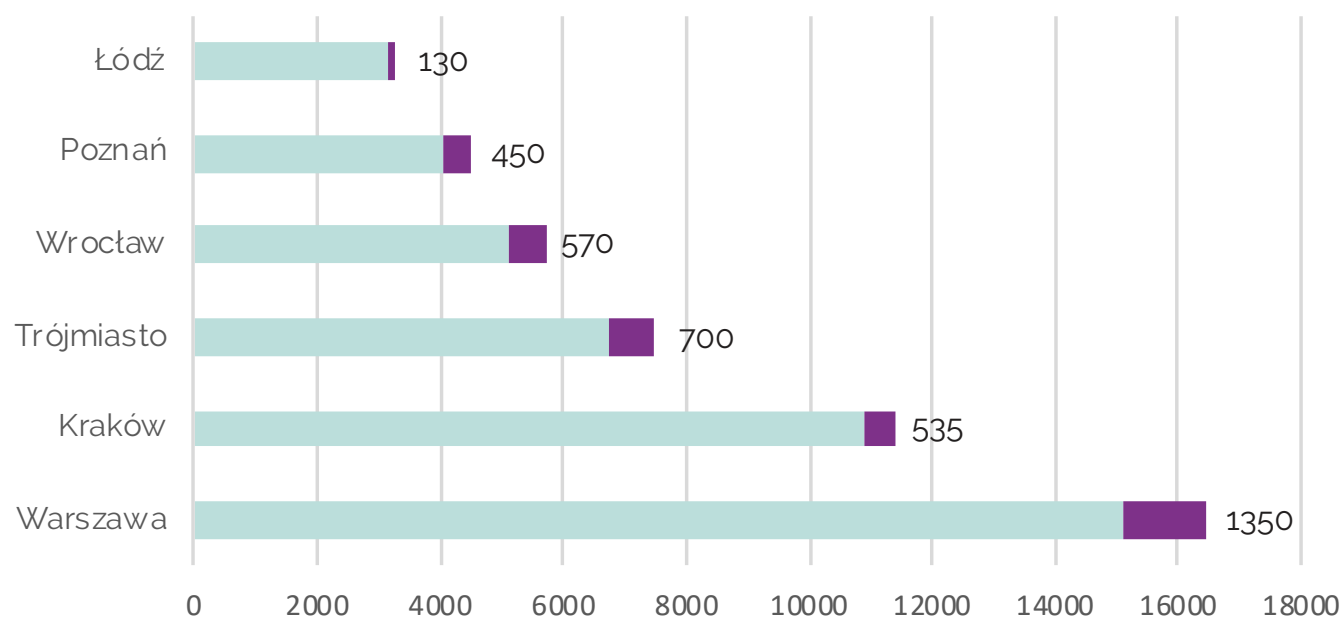
LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



PROGNOZOWANA PODAŻ POKOI HOTELOWYCH

W WYBRANYCH MIASTACH DO KOŃCA 2019 R.

LICZBA POKOI LICZBA NOWYCH POKOI OTWARTYCH W 2019 R.



SZACUNKOWE OBŁOŻENIE, ADR I REVPAR W 2018 R.

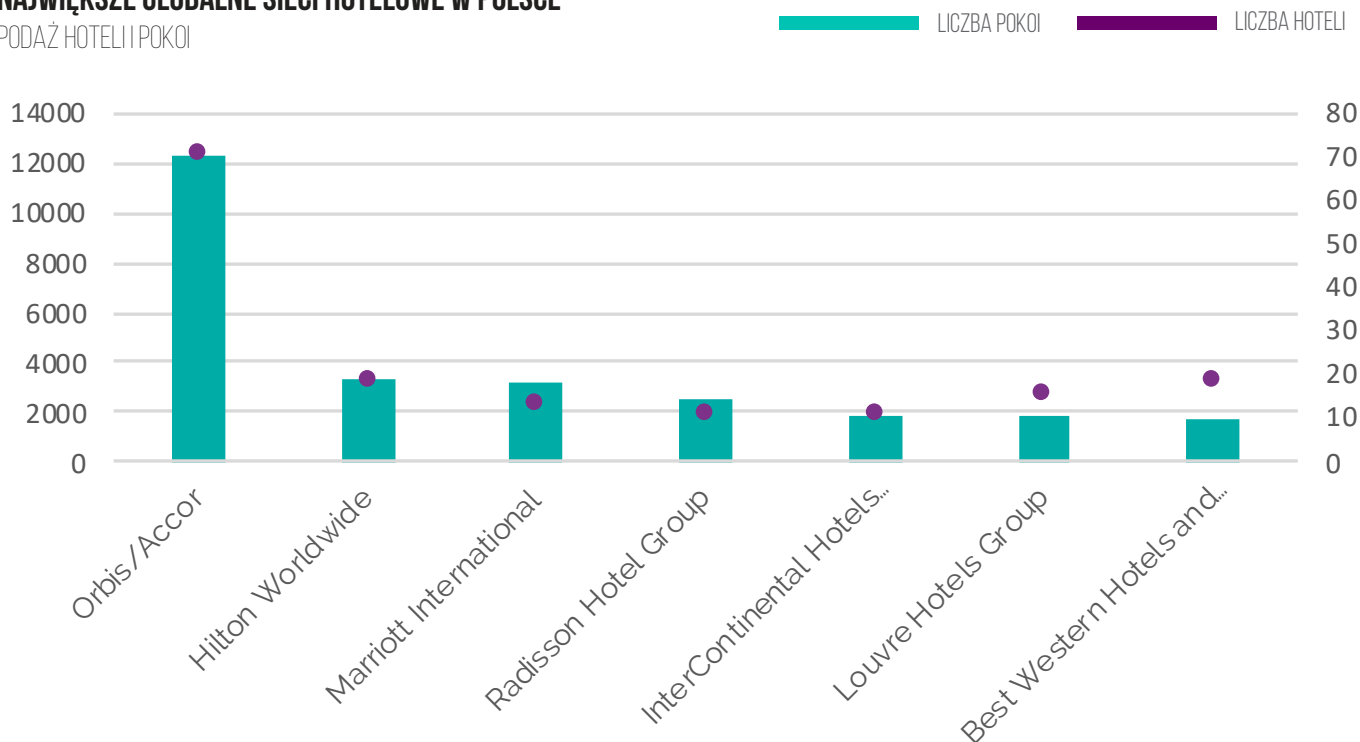
Polska, porównując dane z rokiem 2017, zakończyła ten rok na niewielkim plusie. Wzrost wskaźnika RevPAR w porównaniu do roku 2017 był poniżej 1% i był dwukrotnie niższy niż odnotowana inflacja. O ile stawki ADR wzrastały o prawie 2%, to jednocześnie odnotowano ponad 1% spadek obłożenia. Dla Polski wskaźnik RevPAR wynosił przeciętnie około 215 zł przy 73% obłożeniu.

Porównując poszczególne miasta największy wzrost wskaźnika RevPAR odnotowany został w Katowicach i Poznaniu i był on dwucyfrowy – największe spadki były widoczne w Szczecinie i w Warszawie. Spadki w Warszawie spowodowane były głównie prawie 5% spadkiem obłożenia. Jest to związane nie tylko ze wzrostem podaży pokoi hotelowych, ale również z brakiem znaczących konferencji i imprez międzynarodowych.

GLOBALNE SIECI HOTELOWE W POLSCE

NAJWIĘKSZE GLOBALNE SIECI HOTELOWE W POLSCE

PODAŻ HOTELI I POKOI



Globalną siecią o największej liczbie pokoi hotelowych w Polsce pozostaje AccorHotels, która jest większościowym udziałowcem Grupy Orbis. W rankingu światowym AccorHotels jest 6. największą globalną siecią hotelową. W Polsce pod markami AccorHotels działają 72 hotele z blisko 12,4 tys. pokoi. W 2018 r. na polski rynek weszły 3 nowe hotele sieci Accor, wszystkie znajdują się w stolicy. Do jednego z najciekawszych wydarzeń minionego roku możemy zaliczyć otwarcie długoczekiwanego luksusowego hotelu - Raffles Europejski Warsaw przy ul. Krakowskie Przedmieście. W grudniu markę ibis Styles przyjął także dawny hotel Rest w podwarszawskich Morach. Najszybciej rozwijającą się marką tej sieci jest ibis Styles. W 2018 r. AccorHotels ogłosiła przejęcie sieci hoteli Mövenpick Hotels & Resorts.

Na drugim miejscu pod względem liczby oferowanych pokoi ponownie plasuje się sieć Hilton Worldwide. Najpopularniejszą marką tej sieci pozostaje Hampton by Hilton. W minionym roku pod jej szyldem otworzyły się łącznie 3 hotele w Warszawie, Gdańsku oraz Oświęcimiu. Obecnie w Polsce jest 10 hoteli Hampton. Blisko ukończenia są hotele o tej marce w Poznaniu i Kaliszu, w budowie pozostają hotele w Łodzi i Olsztynie, a w planach

sa m.in. hotele Hampton by Hilton w Swarzędzu, Wrocławiu i Warszawie. W 2018 r. ogłoszono plany otwarcia hotelu marki Hilton w Świnoujściu, 3 hotele marki Hilton Garden Inn w Toruniu, Radomiu i Pobierowie oraz hotel nowego soft brandu Curio Collection by Hilton w Krakowie.

Marriott International utrzymuje się na 3. pozycji pod względem liczby pokoi. W 2018 r. w Warszawie zadebiutował pierwszy w Europie Środkowo-Wschodniej hotel marki Renaissance by Marriott, a przy katowickim lotnisku otworzył się pierwszy w Polsce hotel marki Moxy. Na początku 2019 r. kolejny Moxy (zarządzany przez Hotel Professionals Management Group) otworzy się w ramach kompleksu Centrum Praskie Koneser. Hotele Moxy budowane lub planowane są także w Poznaniu, Szczecinie i 2 kolejne w Warszawie.

W 2019 r. będziemy świadkami kolejnych debiutów na rynku hotelowym. Metropol by Golden Tulip i MGallery by Sofitel w Krakowie, Four Points by Sheraton oraz Motel One w Warszawie oraz hotel marki Radisson w Gdańsku – to przykłady kilku nowych marek, które pojawią w najbliższych miesiącach w Polsce.

Nowe otwarcia hoteli z globalną marką w 2018 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
ibis Styles Warszawa City	★★★	220	AccorHotels	Warszawa
Hampton by Hilton Mokotów	★★★	163	Hilton Worldwide	Warszawa
Renaissance by Marriott	★★★★★	225	Marriott International	Warszawa
Raffles Europejski Warsaw	★★★★★	101	AccorHotels	Warszawa
ibis Styles Warszawa Centrum	★★★	179	AccorHotels	Warszawa
Ibis Styles Warszawa West (dawny hotel Rest)	★★★	103	AccorHotels	Mory k. Warszawy
Hampton by Hilton Gdańsk Stare Miasto	★★★	174	Hilton Worldwide	Gdańsk
Park Inn by Radisson Poznań	★★★★	66	Radisson Hotel Group	Poznań
Park Inn by Radisson – rebranding: dawny Best Western Premier	★★★★	168	Radisson Hotel Group	Katowice
Moxy Katowice Airport	★★★	100	Marriott International	Pyrzowice k. Katowic
Hampton by Hilton Oświęcim	★★★	120	Hilton Worldwide	Oświęcim
Best Western Premier Principe	★★★★	27	Best Western Hotels and Resorts	Rzeszów

Planowane nowe otwarcia hoteli z globalną marką w kurortach nadmorskich, górskich, na Mazurach

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
Radisson Blu Hotel & Residences	★★★★★	158 pokoi + 68 apartamentów condo	Radisson Hotel Group	Zakopane
Hilton Świnoujście Resort & Spa	★★★★★	167	Hilton Worldwide	Świnoujście
Radisson Blu Mountain Resort	★★★★★	80	Radisson Hotel Group	Szklarska Poręba
Hilton Garden Inn Kołobrzeg	★★★★	128	Hilton Worldwide	Kołobrzeg
The Navy Świnoujście Best Western Premiere	★★★★	273	Best Western Hotels and Resorts	Świnoujście
MGallery by Sofitel Jurata	★★★★★	200	AccorHotels	Jurata
Hilton Garden Inn Wałpusz	★★★★	150	Hilton Worldwide	Wałpusz
	★★★★			

WARSZAWA



W Warszawie funkcjonuje 101 hoteli, które oferują blisko 15 300 pokoi hotelowych. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe i 4-gwiazdkowe, których podaż jest na zbliżonym poziomie - stanowią one odpowiednio ok. 33% i 31,6% całkowitej podaży pokoi w stolicy. Trzecie miejsce zajmują pokoje 5-gwiazdkowe, oferujące łącznie ok. 3400 pokoi. Pod względem przynależności do sieci hotelowej, 64% pokoi w Warszawie funkcjonuje pod szyldem globalnej marki sieciowej.

NA RYNEK WESZŁO OK. 2000 NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



101
HOTELI



15 291
POKOI HOTELOWYCH



73%
POKOI MARKOWYCH



33%
POKOI



32%
POKOI

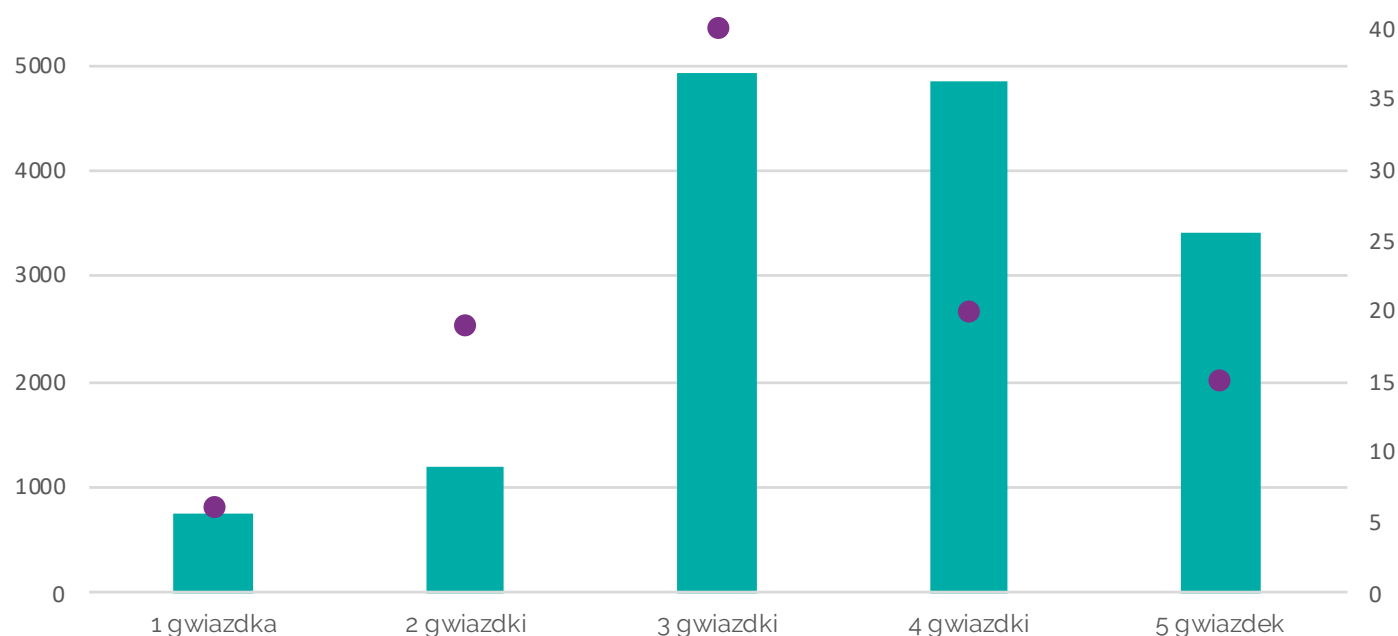


22%
POKOI

WARSZAWA

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



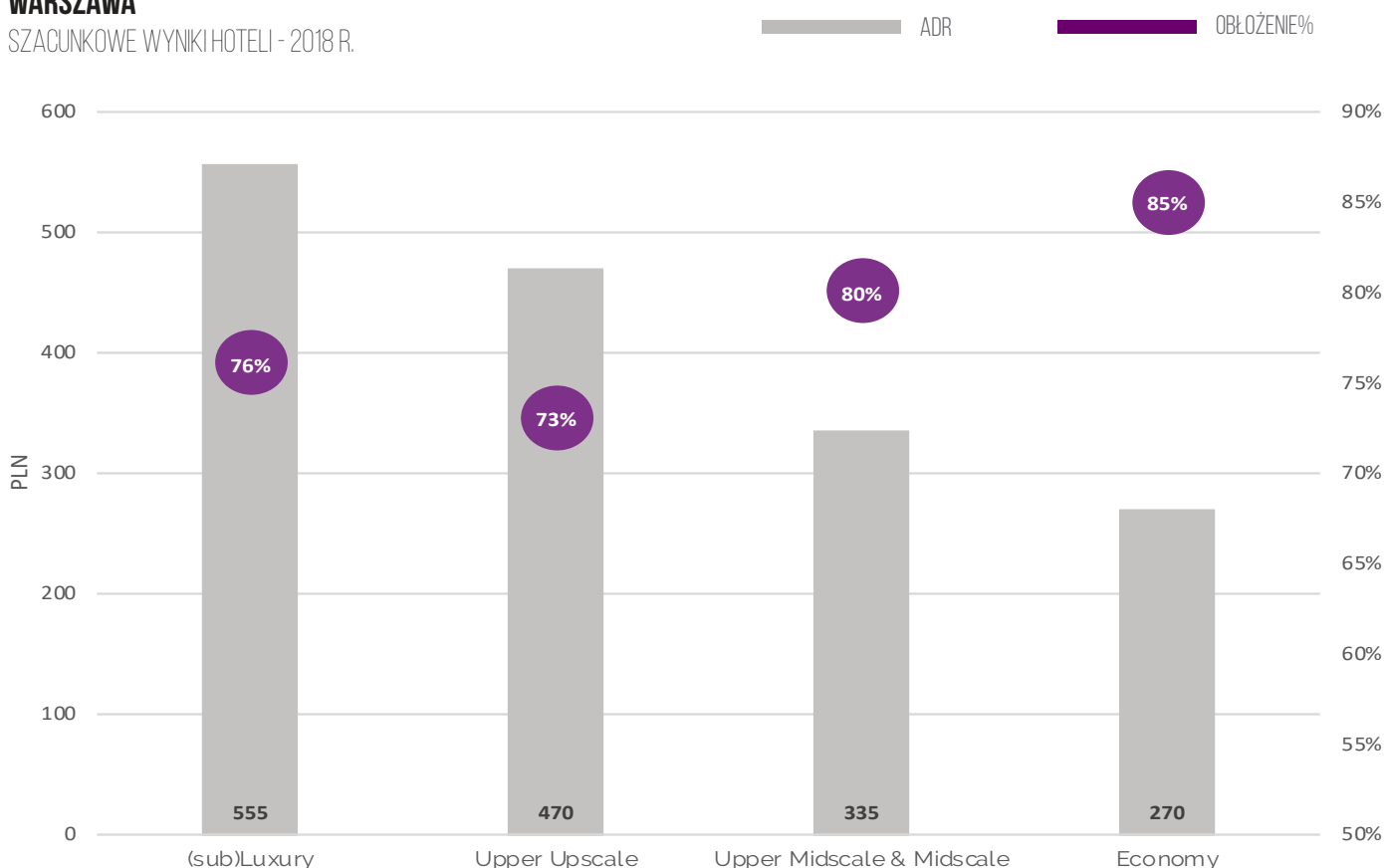
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2018 ROKU

- Przybyło ok. 2000 nowych pokoi i apartamentów hotelowych w 6 hotelach i 4 apartotelach;
- Zadebiutowały nowe marki: Renaissance by Marriott, Raffles, WW ibis Styles
- W kwietniu otworzył się długo wyczekiwany przylotniskowy hotel w standardzie „upscale” – Renaissance by Marriott;
- Pierwszy prawdziwie luksusowy hotel, według światowych standardów - Raffles Europejski Warsaw - rozpoczął swą działalność w czerwcu;
- Po ośmiu latach od rozpoczęcia generalnego remontu, otworzył się Hotel Warszawa;
- Segment hoteli 5-gwiazdkowych wzbogacił się aż o ok. 470 pokoi;
- Spółka HB Reavis ogłosiła otwarcie hotelu pod szyldem debiutanckiej marki NYX sieci Leonardo Hotels w kompleksie Varso Place.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WARSZAWA

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2018 R.



W 2018 roku Warszawa, na tle innych stolic Europy Wschodniej i Centralnej, odnotowała najwyższy, bo 3 %-owy spadek wskaźnika RevPAR. Przewidujemy, że po czterech latach wzrostów przychodów nastąpi odwrócenie trendu i będziemy mogli zaobserwować dalszy spadek wskaźnika RevPAR.

Warszawskie hotele z segmentu luksusowego¹ w 2018 roku osiągnęły wyniki gorsze niż w 2017 roku. Niestety, zaobserwować można znaczny, bo prawie 7% spadek obłożenia, który był tylko nieznacznie zrekompensowany przez wzrost ADR o 1,5% rok do roku. Najwyższy ADR osiągnięty przez hotel w tej kategorii wyniósł prawie 260 Euro i rekord ten należał do nowo otwartego hotelu Raffles. Średni wynik ADR dla hoteli z segmentu (sub)Luxury wyniósł 130 Euro przy obłożeniu na poziomie 76%. Obiekty z segmentu upper upscale, które posiadają duże centra konferencyjne, również mają za sobą trudny rok. Podobnie jak w segmencie (sub)Luxury obłożenie tych hoteli spadło o prawie 6%, a wskaźnik ADR odnotował stagnację. W związku z tym wskaźnik RevPAR dla tej kategorii odnotował ponad 5%-owy spadek.

W 2018 r. hotele z segmentu upper midscale & midscale odnotowały wzrost wskaźnika ADR o niecałe 2% zgodnie z raportowanym poziomem inflacji. W odróżnieniu do obiektów upper upscale, hotele te nie odnotowały znaczących spadków poziomu obłożenia i finalnie, podobnie jak w zeszłym roku, obłożenie wyniosło około 80%. Dla tej kategorii średnia stawka ADR była na poziomie 78 Euro.

Kategoria economy może poszczycić się najwyższym poziomem obłożenia odnotowanym w Warszawie, który w 2018 r. wyniósł prawie 85%. W tym segmencie obserwujemy nieznaczny, bo 2% spadek wskaźnika RevPAR spowodowany zarówno spadkiem obłożenia, jak i spadkiem stawki za pokój.

Wyniki mierzone dla całego rynku uplasowały Warszawę na pozycji lidera z prawie 76% obłożeniem i dzienną stawką za pokój na poziomie 325 PLN. Analogicznymi wynikami mógł się poszczycić jedynie Kraków.

¹ Segment Luxury w naszej analizie zawiera hotele luksusowe (Raffles, Bristol) oraz wybrane hotele z segmentu upper-upscale i został określony jako (sub)Luxury.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2018 roku Warszawa uplasowała się na pierwszym miejscu pod względem liczby nowych pokoi i apartamentów dostarczonych na rynek hotelowy. Otwartych zostało łącznie 10 obiektów, które wzbogaciły warszawski rynek aż o ok. 2000 nowych pokoi i apartamentów hotelowych. Do najbardziej oczekiwanych otwarć 2018 r. zaliczyć można 3 hotele 5-gwiazdkowe: luksusowy Raffles Hotel Europejski, Renaissance by Marriott przy lotnisku i Hotel Warszawa sieci Likus Hotele. W 2019 roku na rynek wejdzie kolejne ponad 1000 pokoi. Zadebiutują nieobecne jeszcze w Polsce marki takie jak Motel One i Four Points by Sheraton a na warszawskiej Pradze otworzy się drugi w Polsce i pierwszy w mieście hotel marki Moxy sieci Marriott International, zarządzany przez Hotel Professionals Management Group.

Nowe otwarcia hotelowe w 2018 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
ibis Styles Warszawa City	★★★	220	Arche Hotel Krakowska	★★★★★	344
Hampton by Hilton Mokotów	★★★	163	Renaissance by Marriott	★★★★★	225
Platinum Hotel & Residence Wilanów	★★★	165	Raffles Hotel Europejski	★★★★★	101
Arche Hotel Poloneza	★★★	150	Hotel Warszawa	★★★★★	146
ibis Styles Warszawa Centrum	★★★	179	Varsovia Apartamenty Kasprzaka	-	311

Planowane otwarcia hotelowe w 2019 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Moxy Warsaw Praga	★★★	141	Puro Warszawa Centrum	★★★★★	150
Vienna House Mokotów Warsaw	★★★★★	164	Motel One Warsaw Chopin	★★	333
Ibis Styles Warszawa Włochy	★★★	214	Four Points by Sheraton Warsaw Mokotów	★★★★★	192
Arche Hotel Geologiczna	n/a	70	-		

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Staybridge Suites Warsaw Ursynów	★★★★★	190	Moxy & Residence Inn	★★★★/★★★★★	Ca. 300
Holiday Inn Express Mokotów	★★★	167	Holiday Inn Warsaw Mokotów	★★★★★	370
NYX Hotel	★★★★★	331	Holiday Inn West Station	★★★★★	217
Crown Plaza Warsaw Hub	★★★★★	202	AC Hotels by Marriott	★★★★★	260
Holiday Inn Express Warsaw Hub	★★★	227	Focus Hotel Premium	★★★	238
Hotel Altus	★★★★★	110	Holiday Inn Mokotów	★★★★★	370
Ibis & Mercure Warszawa Bielany	n/a	185+137	Puro Wola	★★★★/★★★★★	Ca. 300

KRAKÓW



Krakowski rynek hotelowy liczy 168 hoteli, które dostarczają blisko 10 900 pokoi hotelowych. Najwięcej pokoi pozycjonuje się w segmencie 4-gwiazdkowym – ok. 41% oraz 3-gwiazdkowym ok. 36%. Pokoje o najwyższej 5-gwiazdkowej kategorii stanowią ok. 11% całkowitej podaży. Pokoje hotelowe funkcjonujące pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki stanowią ok. 49% całkowitej podaży pokoi hotelowych w mieście.

NA RYNEK WESZŁO OK. **430** NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



168
HOTELI



10 888
POKOI HOTELOWYCH



49%
POKOI MARKOWYCH



36%
POKOI



41%
POKOI

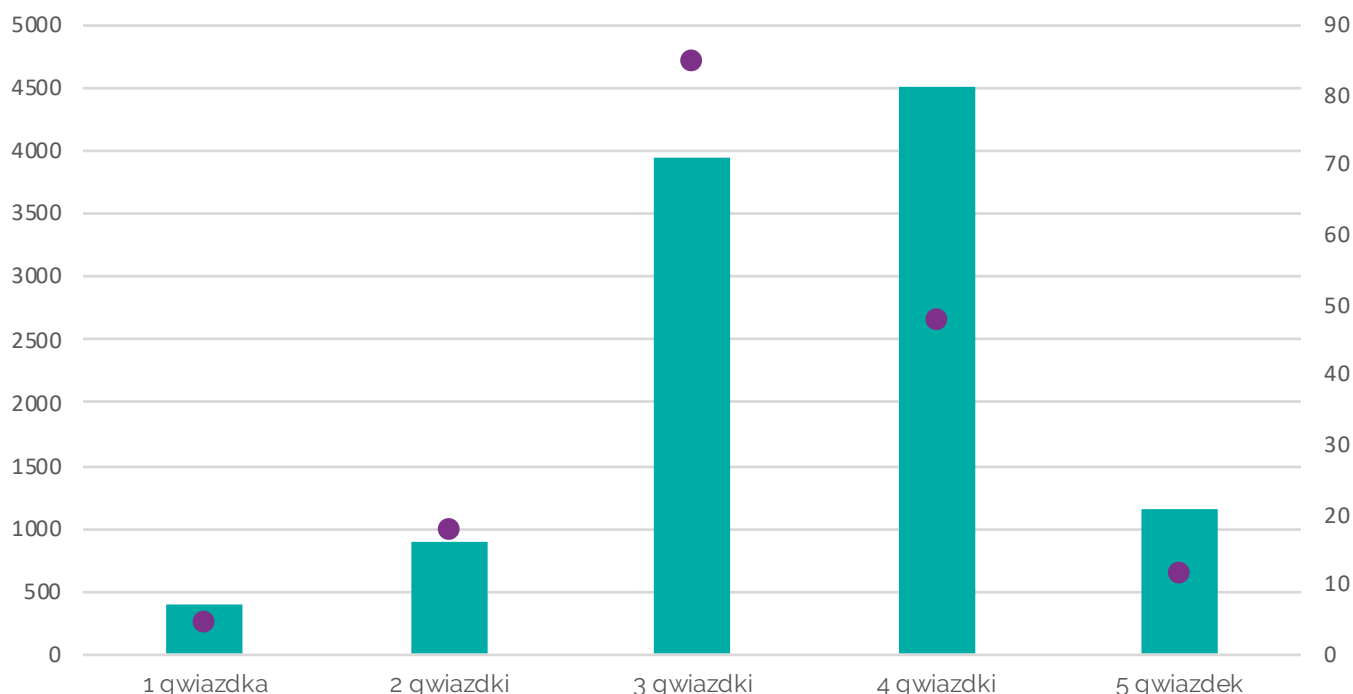


11%
POKOI

KRAKÓW

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



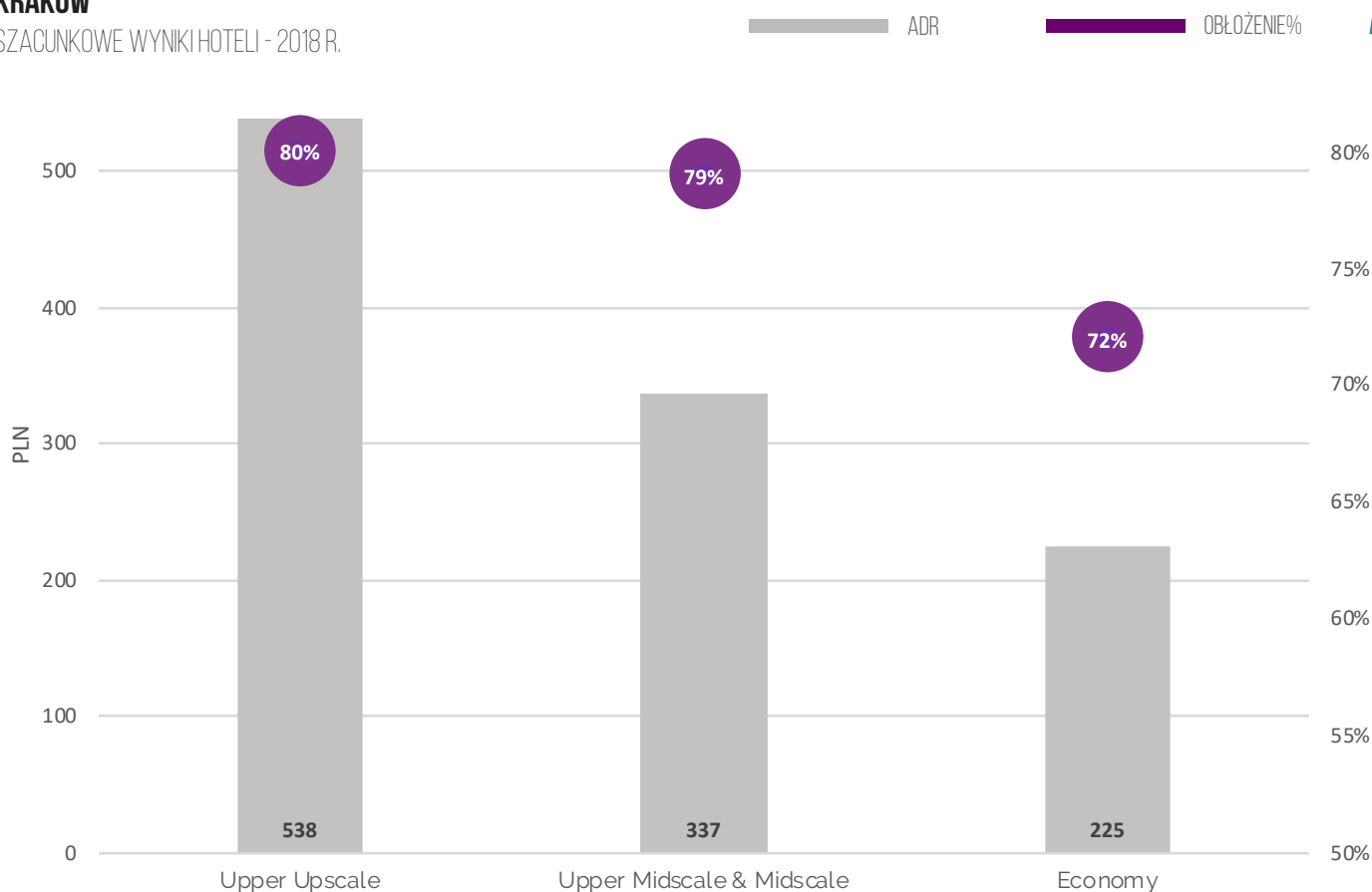
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2018 ROKU

- W kwietniu otwarty został 6. w Polsce hotel sieci B&B – B&B Kraków Centrum ze 130 pokojami;
- Fundusz Union Investment kupił 152-pokojowy hotel Park Inn by Radisson Kraków;
- Na krakowskim Kazimierzu w lipcu otworzył się kolejny w mieście hotel marki Puro – Puro Kraków Kazimierz z 225 pokojami;
- Wejście na krakowski rynek zapowiedziały debiutujące marki globalnych sieci: Curio Collection by Hilton oraz 2 marki sieci Accor Hotels: MGallery by Sofitel oraz Adagio Aparthotels;
- Louvre Hotels Group należąca do Jin Jang International podpisała umowę na zarządzanie pierwszym w Polsce i w Europie hotelem pod chińską marką Metropol, który otwarty zostanie w Krakowie w 2019 r.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KRAKÓW

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2018 R.



Podobnie jak w zeszłym roku Kraków, zaraz po Warszawie, jest najlepszym pod względem wyników rynkiem hotelowym. Oba te miasta osiągają bliźniaczo podobne wyniki i można powiedzieć że zajmują ex aequo pierwsze miejsce na podium hotelowego rynku. Ze średnim wynikiem obłożenia na poziomie 76% i stawką ADR 323 PLN Kraków dogania stolicę i staje się równorzędnym najważniejszym rynkiem w Polsce.

Krakowskie hotele upper upscale osiągnęły wskaźnik RevPAR na poziomie około 430 zł, co było wynikiem analogicznym jak w 2017 roku. Podobnie jak w Warszawie takie wyniki spowodowane były spadkiem obłożenia, ale w tym przypadku wzrost ADR był w stanie zrekomensować dorszy poziom obłożenia.

Odwrotną sytuację można zaobserwować w kategorii hoteli 4-gwiazdkowych. Tutaj zarówno obłożenie, jak i stawka ADR były lepsze niż w zeszłym roku. Dla całej kategorii odnotowano 5% wzrost wskaźnika RevPAR. Największy wpływ na ten wynik

miął wzrost stawki ADR. W porównaniu do analogicznego okresu stawka za pokój wzrosła o prawie 4% i uplasowała się na poziomie prawie 335 zł.

Niestety, rok 2018 był najtrudniejszy dla hoteli z kategorii economy. Ceny ten segment odnotował prawie 5% spadek RevPAR, spowodowany drastycznym, bo prawie 10% spadkiem obłożenia. Pomimo wzrostu stawki ADR wskaźnik RevPAR był nominalnie o ponad 10 zł gorszy niż rok wcześniej.

Podsumowując krakowski rynek hotelowy, w odróżnieniu od warszawskiego, nadal odnotowuje wzrosty przychodów, które są powyżej wskaźnika inflacji. Dodatkowo, ze względu na problemy w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod zabudowę hotelową, nie spodziewamy się skokowego wzrostu podaży pokoi hotelowych. Taka sytuacja może przyczynić się do tego, że w przyszłym roku Kraków prześcignie Warszawę w osiąganych wynikach i będzie numerem jeden rynku hotelowego w Polsce.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2018 roku Kraków po raz kolejny uplasował się na drugim miejscu pod względem liczby nowych pokoi dostarczonych na rynek hotelowy. Otwarte zostały łącznie 4 hotele, które wzbogaciły krakowski rynek o ok. 430 nowych pokoi hotelowych.

Największym obiektem otwartym w 2018 r. jest Puro Kraków Kazimierz z 228 pokojami. W 2019 r. planowane są otwarcie m.in. pierwszego w Polsce i w Europie hotelu pod chińską marką Metropolo by Golden Tulip oraz hotelu pod debiutującą w Polsce marką MGallery by Sofitel. W 2019 r. w Krakowie pojawić się ma ponad 500 nowych pokoi hotelowych.

Nowe otwarcia hotelowe w 2018 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
B&B Kraków Centrum	★★	130	Puro Kraków Kazimierz	★★★★★	228
Lavender	★★★★	37	Plaza Boutique Hotel	★★★★★	32

Planowane otwarcia hotelowe w 2019-2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel przy ul. Lubicza	★★★★★	61	Radisson Red	★★★★★	230
Metropolo by Golden Tulip	★★★★★	220	Adagio Aparthotel	n/a	190
Bachleda Luxury Hotel Kraków McGallery by Sofitel	★★★★★	64	Ibis Styles Kraków Santorini	★★★	120
Hotel Ferreus	★★★★★★	70	Holiday Inn Express Kraków Airport	★★★★★	158
Autograph Collection by Marriott	★★★★★★	125	Saski Kraków Curio Collection by Hilton	★★★★★★	115
Best Western Kraków Airport	★★★	151			

TRÓJMIASTO



W Trójmieście funkcjonuje 86 hoteli oferujących łącznie ok. 6 770 pokoi hotelowych, z czego ponad połowa pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe (blisko 46% pokoi), z czego blisko 50% pokoi przynależy do sieci hotelowej. Drugim pod względem wielkości jest segment hoteli 4-gwiazdkowych, których pokoje stanowią ok. 29% wszystkich pokoi w Trójmieście. Z kolei najwyższy segment 5-gwiazdkowy stanowi 13% całkowitej podaży pokoi hotelowych.

NA RYNEK WESZŁO OK. 360 NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



86
HOTELI



6 770
POKOI HOTELOWYCH



52%
POKOI MARKOWYCH



46%
POKOI



29%
POKOI

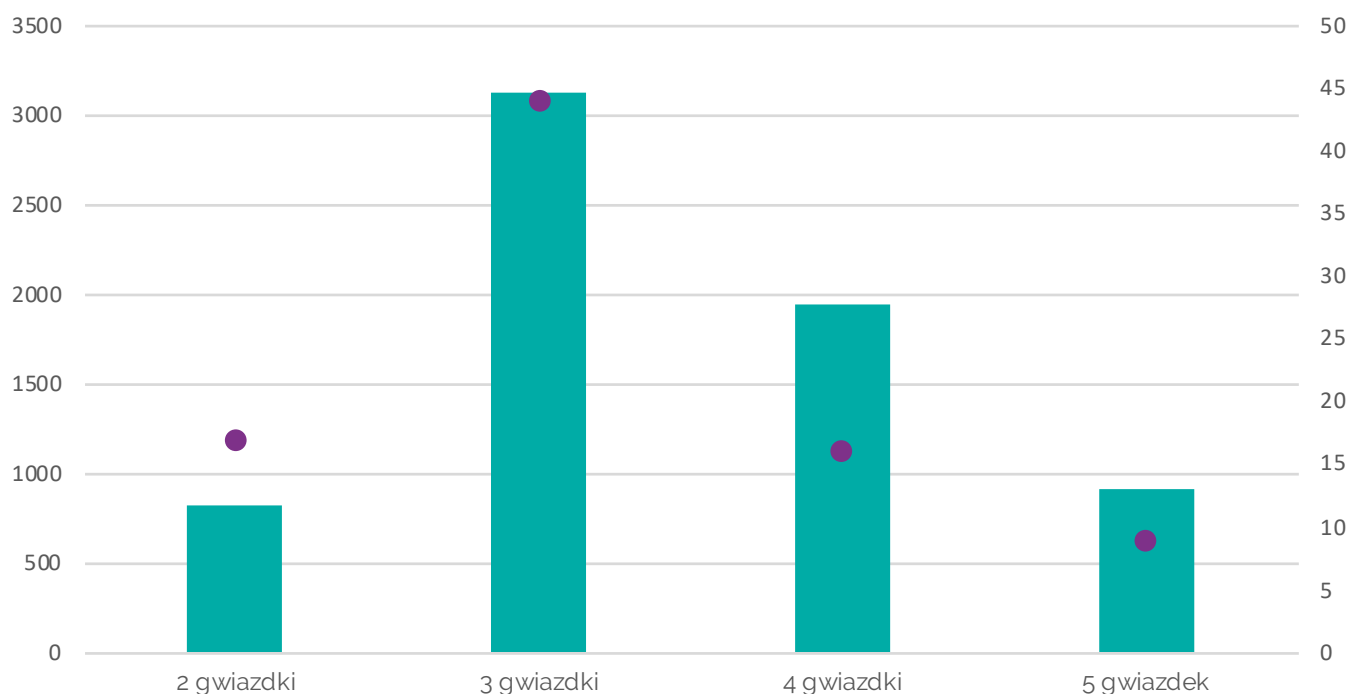


13%
POKOI

TRÓJMIASTO

PODAŻ HOTELI I POKOI

— LICZBA POKOI — LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2018 ROKU

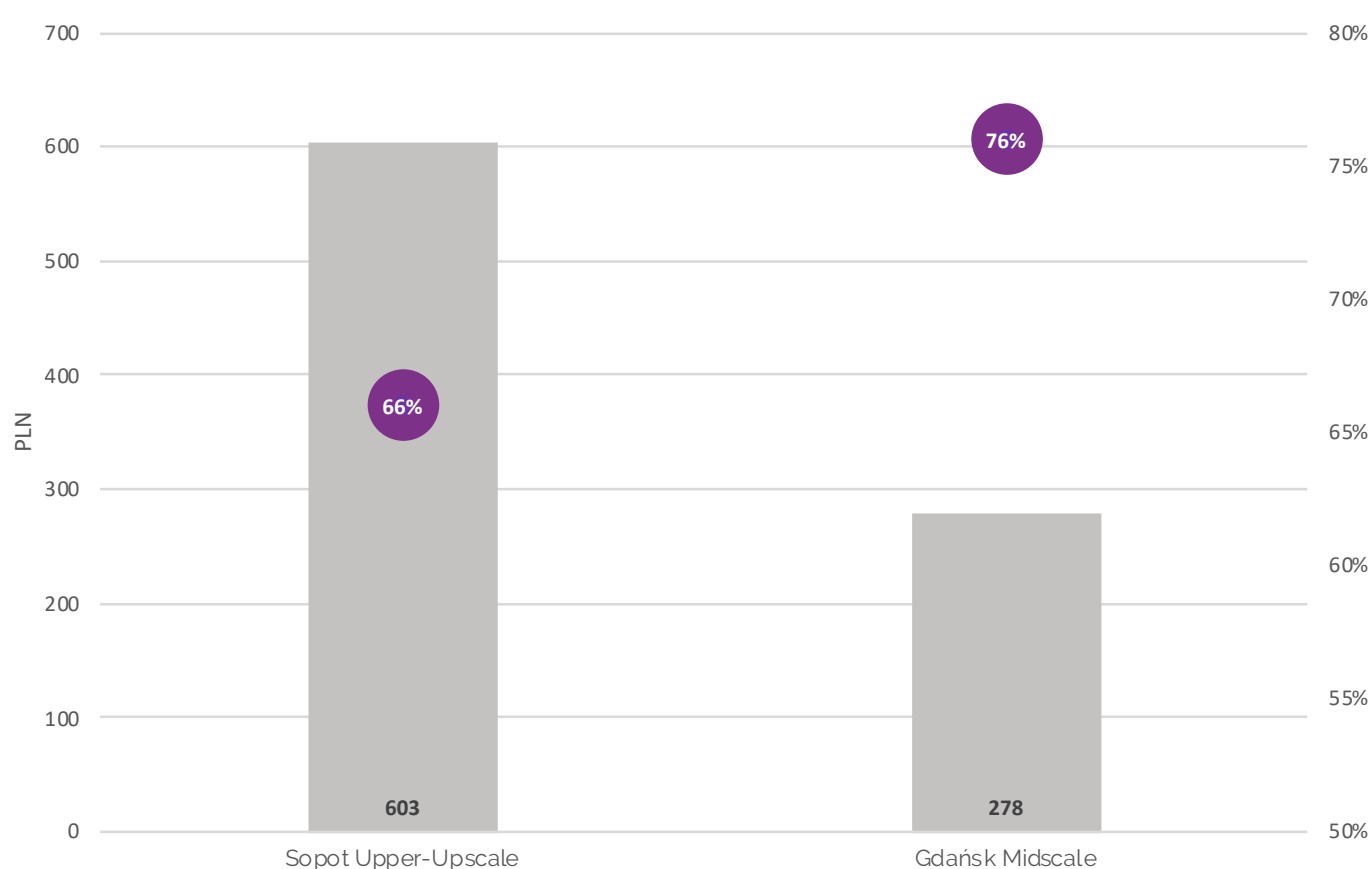
- Na trójmiejski rynek weszło 350 nowych pokoi w 4 hotelach, a w budowie oraz planach jest kolejne 2 500 pokoi;
- Sieć IHG ogłosiła podpisanie umowy franczyzowej na markę Crowne Plaza w Sopocie;
- Na Starym Mieście otworzył się 3. w Gdańsku hotel marki Hampton by Hilton oraz 2. hotel sieci IBB Hotel Collection;
- Inwestor powstającego hotelu Deo Plaza na Wyspie Spichrzów ogłosił zmianę operatora hotelu – powstanie pierwszy w Europie hotel marki Radisson zarządzany przez Radisson Hospitality, który przywita gości w 2019 r.
- Sieć IHG podpisała umowę franczyzową z deweloperem Marvipol, na mocy której w Gdańsku powstanie dwumarkowy hotel pod szyldem marek Holiday Inn Express i Staybridge Suites;

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

TRÓJMIASTO

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2018 R.

ADR OBŁOŻENIE%



Dla całego rynku Trójmiasta rok 2018 oznaczał stagnację. Zauważamy niewielki spadek ceny i nieznaczny wzrost obłożenia. Była to jednak sytuacja lepsza niż rok temu gdzie rynek hotelowy odnotował 2%-owe spadki. Nadal jednak Trójmiasto osiąga najwyższy średni poziom ADR spośród wszystkich miast regionalnych. Zawdzięcza to przede wszystkim bardzo wysokim stawkom w sezonie letnim i w Sopocie. Średnie obłożenie w Trójmieście było nieco poniżej 72% i było analogiczne do poprzedniego roku.

Obłożenie w sopockich markowych hotelach 5-gwiazdkowych wyniosło 65%, co było gorszym wynikiem niż w 2017 roku, ale zrekompensowanym przez duży wzrost stawki ADR, która osiągnęła poziom 600 zł. Taki po-

ziom cen za pokój w zasadzie oznacza rekord na polskim rynku w kategorii upper-upscale i przez to poprawia wyniki odnotowywane dla całego Trójmiasta.

Analizując wyniki dla gdańskich hoteli z segmentu midscale zauważamy, że tutaj dzienna stawka wyniosła prawie 280 PLN przy 75% obłożeniu. Pomimo znacznej konkurencji w tym segmencie obserwujemy prawie 7% wzrost wskaźnika RevPAR. W Trójmieście wzrost podaży pokoi jest równoważony przez jednoczesny wzrost popytu i dzięki temu w 2018 r. rynek ten wciąż nie doświadczył spadków przychodów.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2018 roku w Trójmieście swoje podwoje otworzyły 4 hotele, które wzbogaciły rynek o ok. 350 nowych pokoi hotelowych. W Gdańsku na Starym Mieście otworzył się 3. w mieście hotel marki Hampton by Hilton oraz hotel regionalnej sieci IBB Hotel Collection. Dwa pozostałe hotele znajdują się w Sopocie: hotel pod szyldem polskiej marki Focus oraz niesieciowy hotel Testa. Najwięcej otwarć hotelowych przewidzianych jest jednak na lata 2019 - 2021. Rejonem o wzmożonej aktywności inwestycyjnej pozostaje Wyspa Spichrzów oraz rejon Starego Miasta w Gdańsku. W ciągu najbliższych trzech lat na hotelowej mapie Trójmiasta pojawi się kilkanaście nowych hoteli oraz apart/condohoteli z ok. 2 500 pokojami.

Nowe otwarcia hotelowe w 2018 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hampton by Hilton Gdańsk Stare Miasto	★★★	174	Focus Premium Sopot	★★★★★	70
IBB Długi Targ	★★★	89	Hotel Testa	★★★★★	15

Planowane otwarcia hotelowe w 2019-2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
ibis Budget Gdańsk	★★	76	Hotel Diament	★★★★★	150
Radisson Hotel & Suites Gdańsk (Deo Plaza)	★★★★★	150	Grano Residence	★★★★★	136
Holiday Inn Gdańsk City Center	★★★★★	236	Crowne Plaza Sopot	★★★★★	230
Radisson Blu Sopot	★★★★★	230	Holiday Inn Express Gdańsk Oliwa	★★★	210
Dwór Uphagena (Arche)	★★	240	Staybridge Suites Gdańsk Oliwa	★★★★★	136
ibis budget + aparthotel Nowy Spichlerz	★★★★★	n/a	Grand Hotel Gdańsk (hotel + condo)	★★★★★	340
Hotel Gdynia (al. Zwycięstwa)	★★★	80	Indigo Gdańsk Old Town	★★★★★	67



Wrocławski rynek hotelowy oferuje ponad 5 100 pokoi hotelowych w 59 hotelach, z czego ok. 66% stanowią pokoje należące do sieci hotelowej. W mieście tym dominują pokoje 3-gwiazdkowe, które stanowią ok. 40% podaży. Drugim największym segmentem są 4-gwiazdkowce. Z kolei najwyższy segment 5-gwiazdkowy stanowi ok. 15% całkowitej podaży pokoi hotelowych we Wrocławiu.

W 2018 OTWORZYŁ SIĘ 1 HOTEL OFERUJĄCY 85 POKOI



59
HOTELI



5 143
POKOI HOTELOWYCH



66%
POKOI MARKOWYCH



40%
POKOI



30%
POKOI

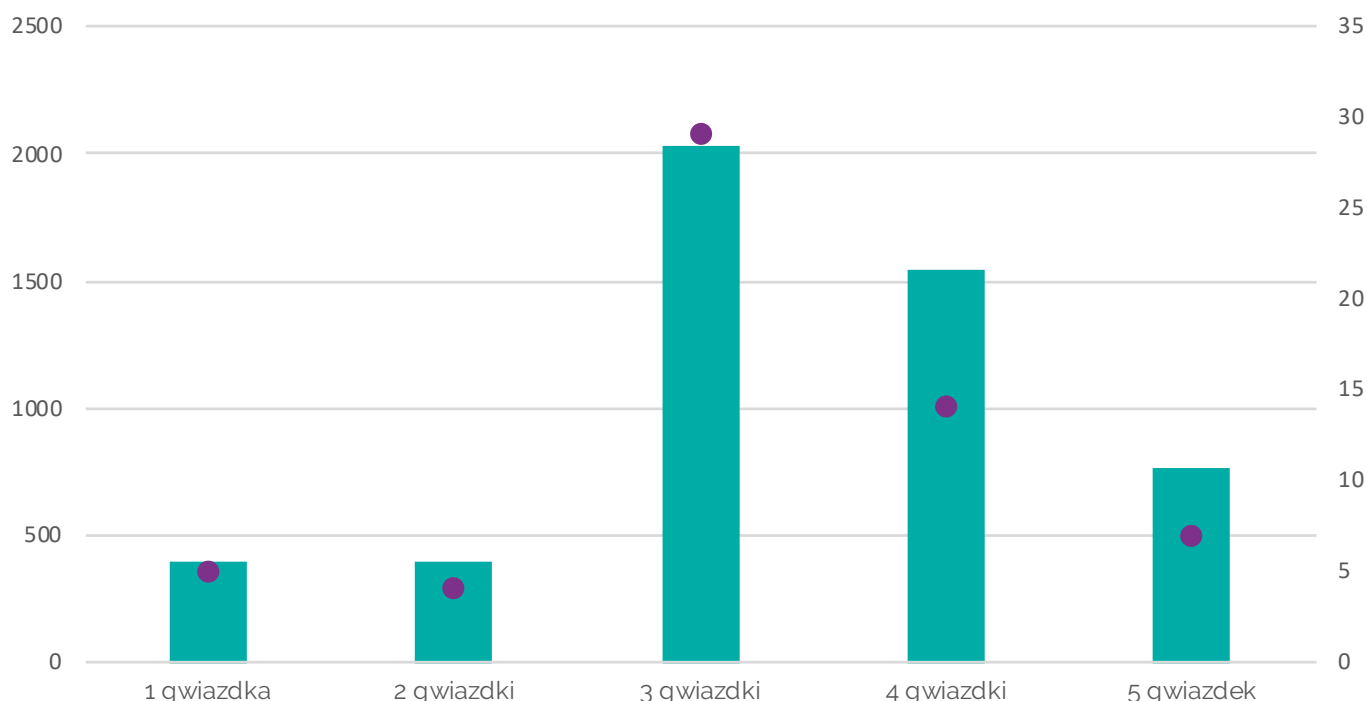


15%
POKOI

WROCŁAW

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2018 ROKU

- Sieć Q Hotel ogłosiła plany otwarcia hotelu z 209 pokojami oraz rozbudowaną przestrzenią konferencyjną na terenie Bielan Wrocławskich;
- Sieć IHG poinformowała o planowanym we Wrocławiu hotelu o butikowej marce Indigo;
- Firma Torus złożyła wniosek o pozwolenie na przebudowę i nadbudowę zabytkowego pałacu przy ul. Wierzbowej, w którym powstanie 5-gwiazdkowy Altus Palace;
- Ogłoszono plany budowy 2 hoteli przy porcie lotniczym we Wrocławiu;
- Spółka Rafin Developer złożył wniosek o pozwolenie na przebudowę i rozbudowę zabytkowego hotelu Lothus przy ul. Wita Stwosza.

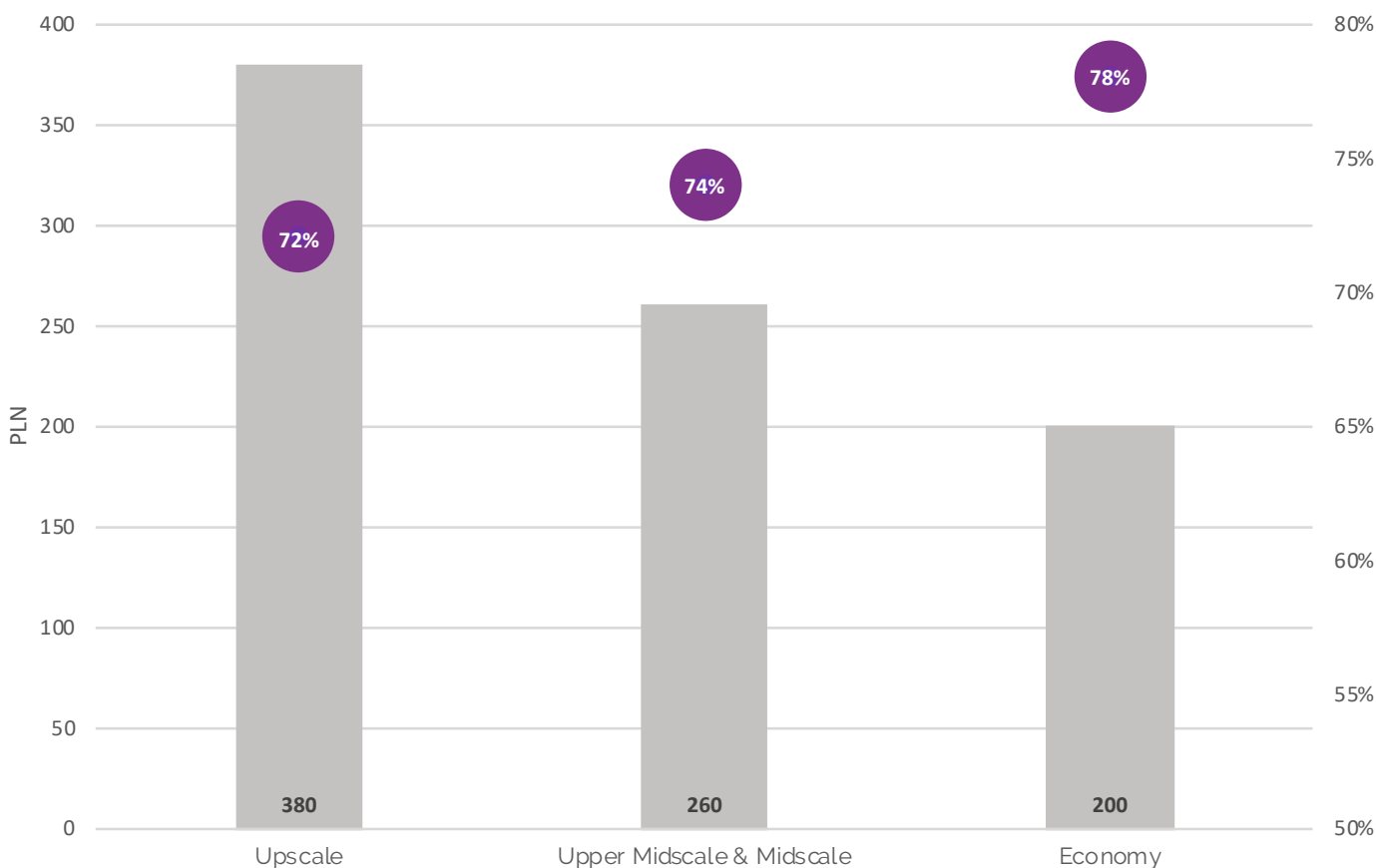
OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WROCŁAW

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2018 R.

ADR

OBŁOŻENIE%



Wrocław w 2018 roku odnotował nieznaczny spadek obłożenia i w związku z tym wskaźnik RevPAR zmniejszył się o 1% w porównaniu do 2017 roku. Dla całego rynku, w zależności od segmentu, obłożenie waha się pomiędzy 72-78%, a średnia stawka za dzień od 200 dla kategorii economy do 380 dla kategorii upscale.

Porównując wybrane hotele z segmentu upscale, midscale i economy zauważamy, że największe spadki przypadły na hotele z segmentu midscale. W tej kategorii spadek wskaźnika RevPAR był prawie 6 %-owy, a stawka ADR spadła o około 4% rok do roku i wyniosła około 260 zł.

Hotele z kategorii upscale, w porównaniu do 4-gwiazdkowych, poradziły sobie znacznie lepiej. W tym segmencie dzienna stawka

wyniosła ponad 380 zł, co przełożyło się na RevPAR na poziomie 275 zł. Finalnie jednak ten segment odnotował stagnację.

Hotele 3-gwiazdkowe mogły poszczycić się najwyższym obłożeniem, które było wyższe o prawie 1,5% w porównaniu do 2017 roku. Nie zrekompensowało to jednak ogólnego spadku przychodów w tym segmencie ze względu na największy spadek dziennych stawek, który wyniósł prawie 4%. Finalnie zakończyły rok ze stawką 200 PLN.

Dla całego rynku stawka za pokój uplasowała się na poziomie ponad 240 PLN przy obłożeniu 72%.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W związku z przesunięciami otwarć, w 2018 r. we Wrocławiu otworzył się jedynie 1 hotel – 4-gwiazdkowy Grand City z 85 pokojami. W 2019 r. otworzyć się mają m.in. hotele Best Western Premier Wrocław City sprzedawany w formule condo, hotel Traffic, condohotel DB, hotel pod szyldem globalnej marki MGallery by Sofitel oraz Blu Sky Hotel w formule condo. W sumie w budowie oraz planach jest co najmniej 14 inwestycji hotelowych, które w ciągu najbliższych 3 lat wzbogacą wrocławski rynek o ok. 1500 nowych pokoi, co oznacza, że do 2022 roku rynek powiększy się o blisko 1/3.

Nowe otwarcia hotelowe w 2018 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Grand City Hotel	★★★★	85

Planowane otwarcia hotelowe w 2019-2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Best Western Premier Wrocław City	★★★★	64	Hampton by Hilton Airport Hotel	★★★	100
Traffic	★★	36	Rozbudowa hotelu Lothus	★★★★	105
DB Hotel	★★★★	141	Hotel Arche w dawnym szpitalu	n/a	Ca. 80
The Bridge Hotel Wrocław MGallery by Sofitel	★★★★★	184	Grand Hotel	n/a	Ca. 172
Hotel przy ul. Nankiera 1	★★★★	40	Indigo Wrocław Stare Miasto	★★★★	92
Arche Airport Hotel	★★★	120	Altus Palace	★★★★★	91
Blue Sky Hotel	★★★★	107	Q Hotel Bielany Wrocławskie	★★★★	209

POZNAŃ



Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi ok. 3 900 pokoi zlokalizowanych w 64 obiektach, z czego 57% pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej. W Poznaniu jest wyraźna przewaga pokoi o standardzie 4-gwiazdek - stanowią ok. 42% wszystkich pokoi w mieście, z czego ok. 58% to pokoje z globalną marką. Wdrugiej najliczniejszej grupie, pokoi 3-gwiazdkowych, do międzynarodowej sieci hotelowej należy zaledwie 10% pokoi.

NA RYNEK WESZŁO OK. **270** NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



64
HOTELI



3 900
POKOI HOTELOWYCH



57%
POKOI MARKOWYCH



37%
POKOI



42%
POKOI

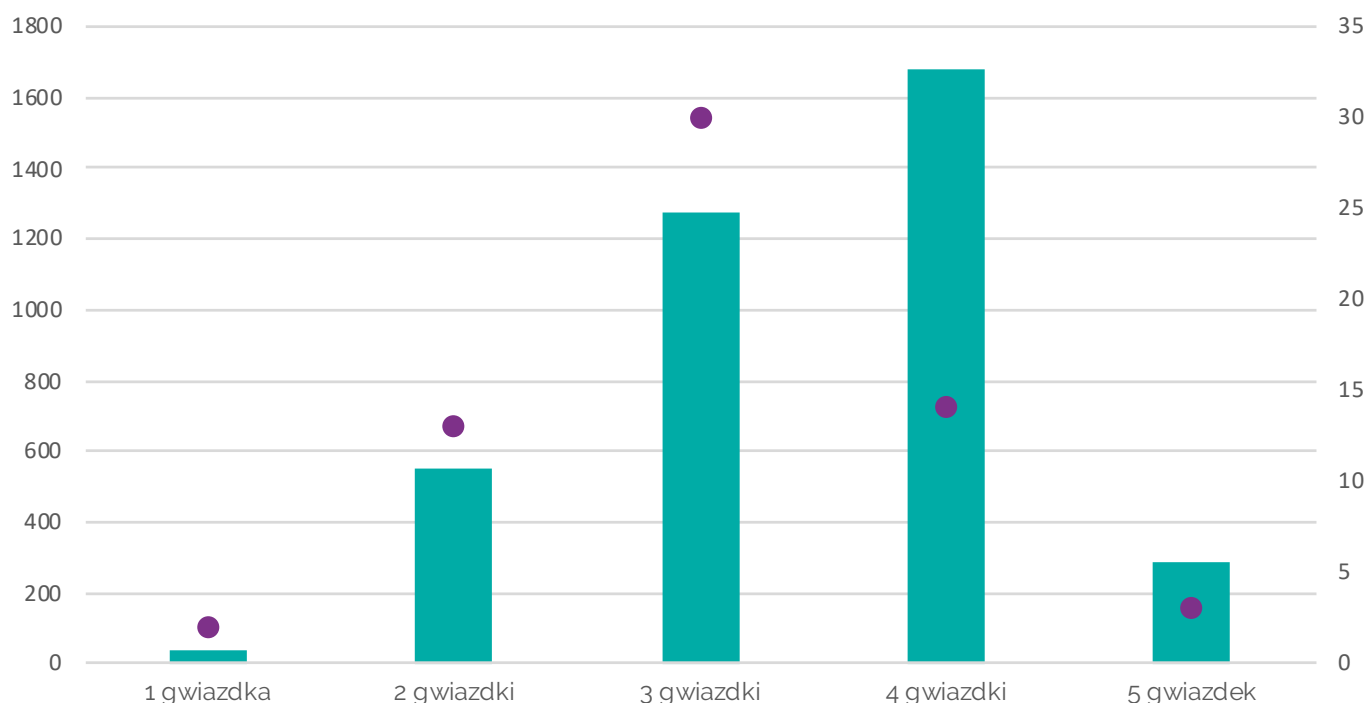


7%
POKOI

POZNAŃ

PODAŻ HOTELI I POKOI

— LICZBA POKOI — LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2018 ROKU

- Po gruntownej modernizacji otworzył się Novotel Poznań Centrum z 326 pokojami w standardzie 4-gwiazdkowym;
- W maju pierwszych gości przyjął hotel Altus Poznań, który powstał w jednej z pięciu wież Domów Towarowych Alfa;
- W lipcu otworzył się hotel Park Inn by Radisson Poznań, jako 3. hotel tej marki w Polsce;
- Wmurowano kamień węgielny pod budowę hotelu Moxi Poznań-Ławica;
- Na początku października ruszył Focus Hotel Poznań jako 10. hotel sieci Focus;
- Wśród największych polskich miast Poznań zanotował najwyższy, ponad 10%-owy wzrost wskaźnika RevPAR w stosunku do 2017 r.

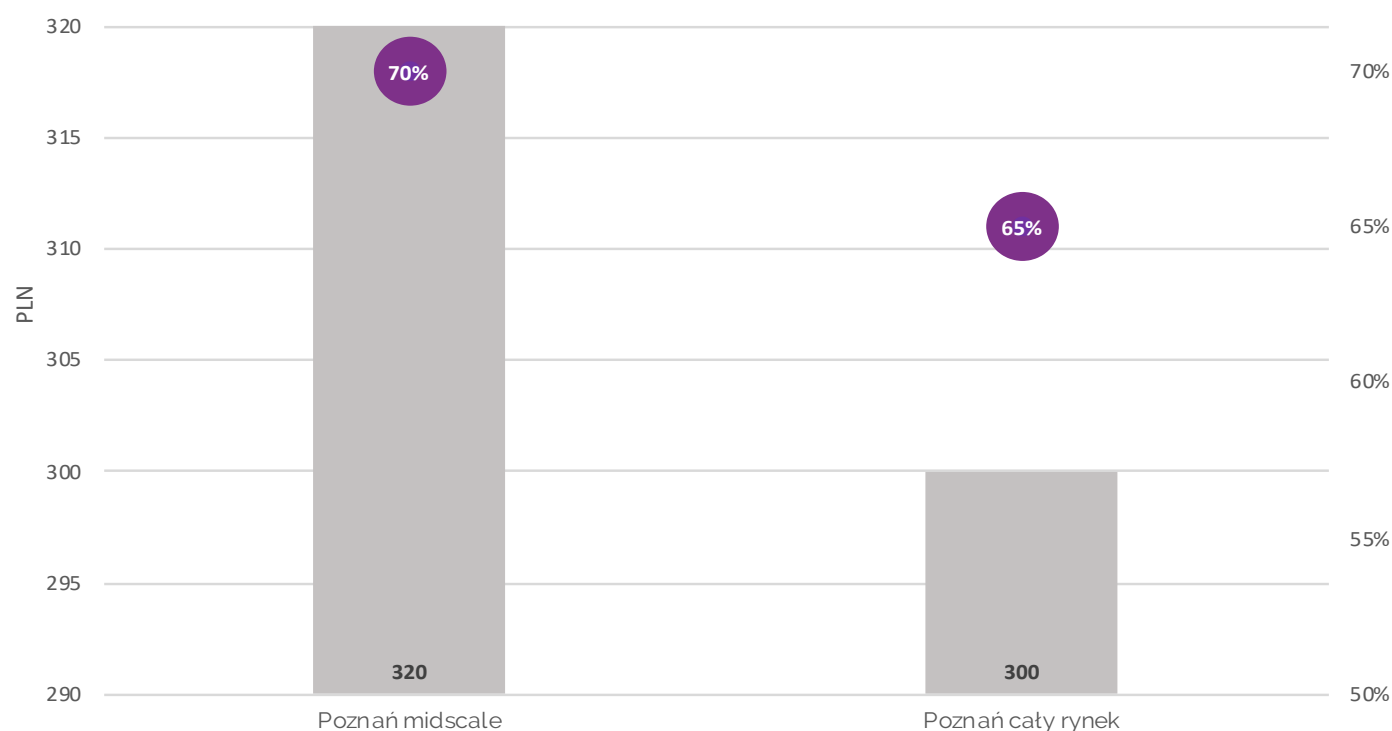


OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

POZNAŃ

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2018 R.

ADR OBŁOŻENIE%



Po zeszłorocznych spadkach nastąpiło odwrócenie trendu i rynek hotelowy odnotował w tym mieście najwyższe, bo prawie 12% wzrosty wskaźnika RevPAR. Można powiedzieć, że do tego wzrostu w równym stopniu przyczynił się wzrost obłożenia jak i wzrost dziennej stawki.

Finalnie, dla całego rynku Poznań odnotowuje prawie 65% obłożenie przy stawce na poziomie 300 zł. W porównaniu do średniej dla tego rynku hotele 4 gwiazdkowe osiągają znacząco lepsze wyniki. Ich obłożenie przewyższa 70% co przy wysokiej stawce za dzień przekłada się na wskaźnik RevPAR na poziomie prawie 225 zł.



INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2018 r. w Poznaniu otworzyły się 3 nowe hotele wzbogacając rynek o ok. 270 pokoi. Po zakończeniu gruntownej modernizacji ruszył również Novotel Poznań Centrum z 326 pokojami w standardzie 4-gwiazdkowym, natomiast hotel ibis Poznań Centrum, który zajmie 6 pierwszych pięter budynku otworzy się na początku 2019 r. W 2019 r. otworzyć się mają także Hampton by Hilton Poznań Stare Miasto, przylotniskowy Moxi Poznań – Ławica i Sure Hotel by Best Western – w sumie ok. 470 nowych pokoi.

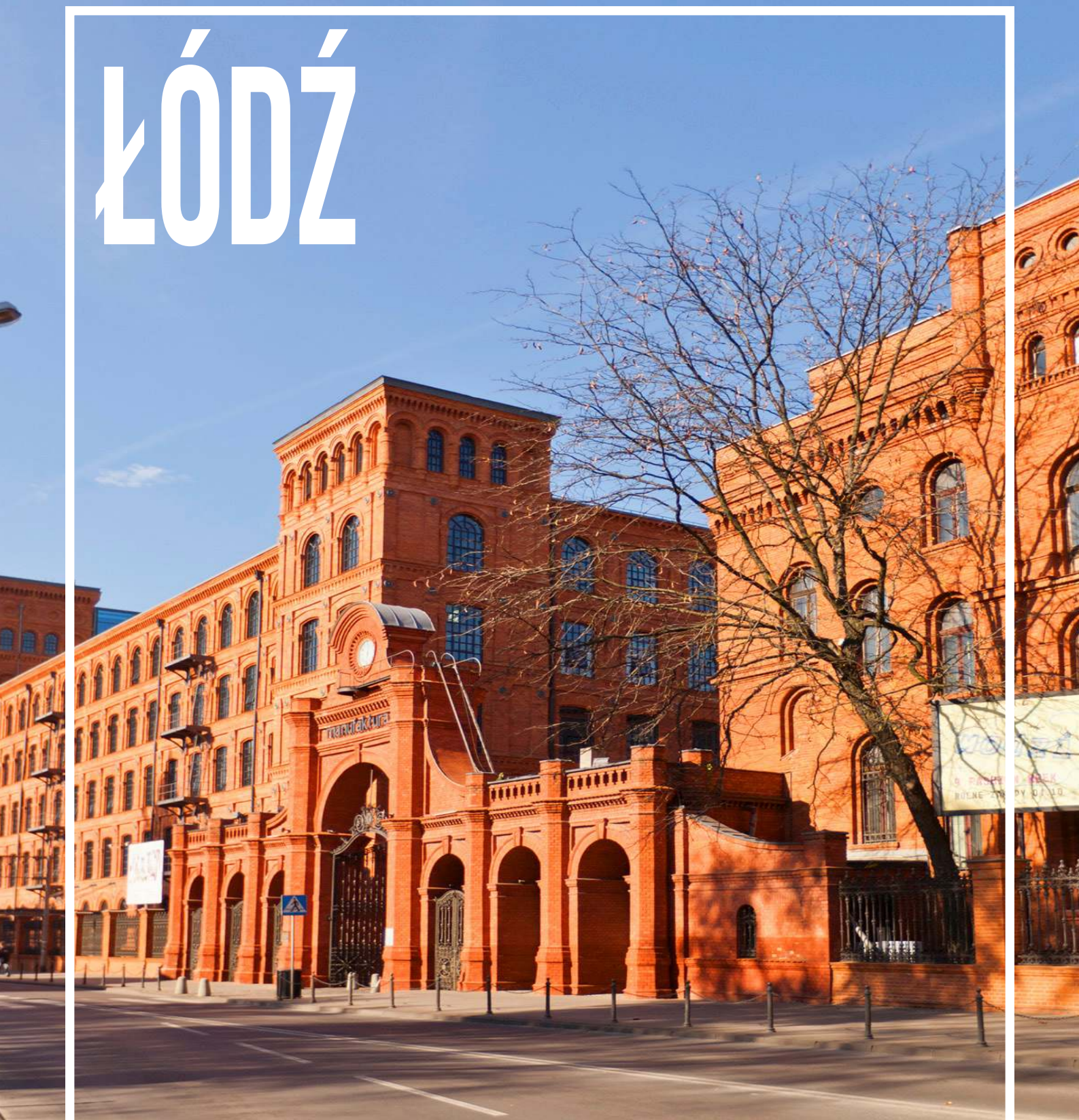
Nowe otwarcia hotelowe w 2018 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Altus	★★★	109	Focus Hotel Poznań	★★★	92
Novotel Poznań Centrum (efekt modernizacji)	★★★★★	326	Park Inn by Radisson Poznań	★★★★★	66

Planowane otwarcia hotelowe w 2019-2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
ibis Poznań Centrum (efekt modernizacji hotelu Novotel)	★★★	190	Sure Hotel by Best Western	n/a	40
Hampton by Hilton Poznań Stare Miasto	★★	117	Holiday Inn Express Poznań Airport	★★★	111
Moxi Poznań - Ławica	★★★	120	Curio A Collection by Hilton	★★★★★	100
Edison Park Hotel, BW Premier Collection	★★★★★	63			

ŁÓDŹ



W Łodzi funkcjonują 34 hotele. Spośród ok. 3 160 pokoi hotelowych w, ok. 50% należy do sieci hotelowej. Łódź nie oferuje 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.

W 2018 ROKU NIE OTWORZYŁ SIĘ ŻADEN HOTEL



34
HOTELI



3 160
POKOI HOTELOWYCH



49,7%
POKOI MARKOWYCH



36%
POKOI



35%
POKOI

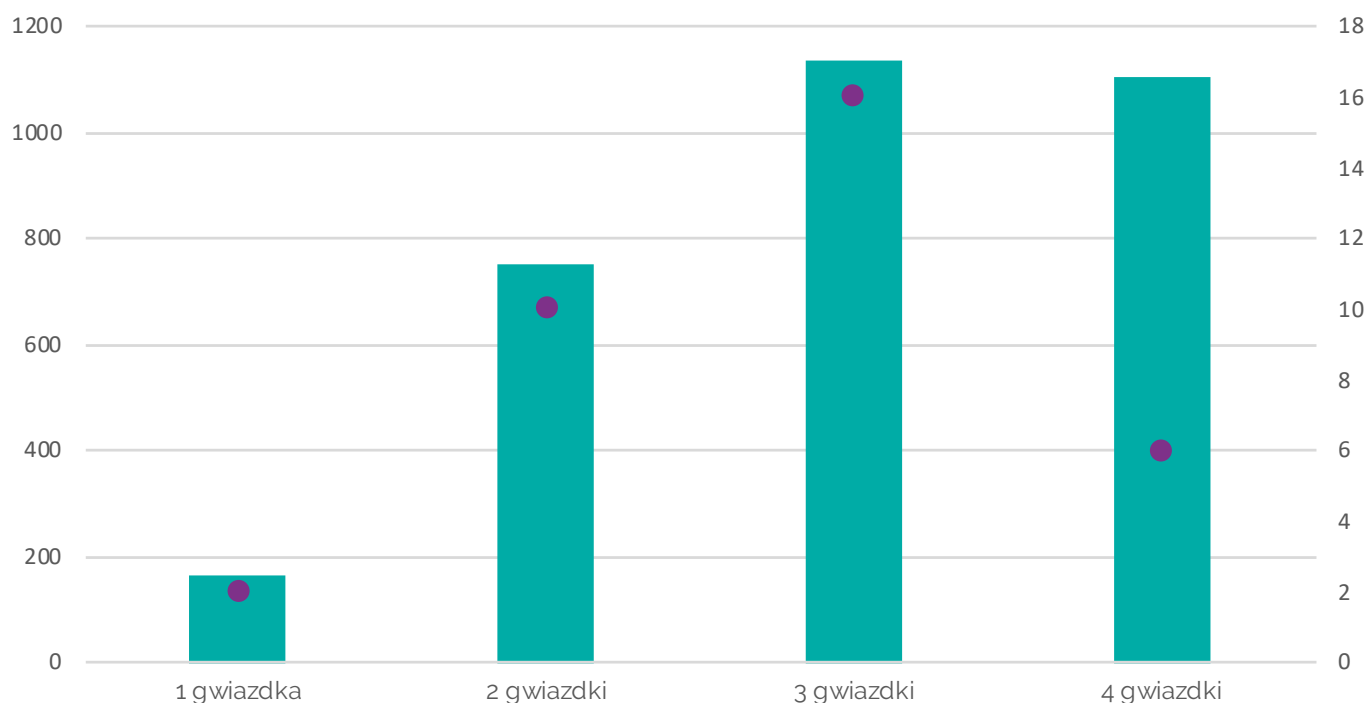


0%
POKOI

ŁÓDŹ

PODAŻ HOTELI I POKOI

— LICZBA POKOI — LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2018 ROKU

- Po ponad rocznej przerwie wznowiono budowę hotelu Hampton by Hilton przy ul. Piotrkowskiej;
- We wrześniu łódzki DoubleTree by Hilton obchodził 5-lecie otwarcia, a spółka zarządzająca hotelem zapowiedziała plany budowy drugiego hotelu w mieście;
- Spółka Ghelamco Poland ogłosiła plany budowy 3-gwiazdkowego hotelu o globalnej marce w ramach nowego kompleksu na działce pomiędzy Dworcem Fabrycznym a EC1.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

Pod względem dynamiki przyrostów przychodów Łódź uplasowała się na trzecim miejscu w Polsce. Rok do roku wskaźnik RevPAR hoteli wzrósł o prawie 5%. Podobnie jak w Poznaniu wzrost przychodów osiągnięty został zarówno dzięki obłożeniu jak i wzrostowi dziennej stawki za pokój. Dla wszystkich kategorii średni poziom obłożenia wyniósł 63% i był to najniższy wynik wśród największych miast w Polsce. Niestety, wysokość średniej dziennej stawki na poziomie 205 zł również uplasowała to miasto na ostatnim miejscu spośród analizowanych rynków.

W przypadku hoteli z segmentu economy wskaźnik RevPAR jako jedyny w Polsce osiągnął poziom poniżej 100 zł. Obłożenie dla tego segmentu wzrosło o ponad 4% rok do roku i średnio wyniosło prawie 67%. Dla hoteli upper-midscale przy dziennej stawce na poziomie ponad 290 PLN, wskaźnik RevPAR wyniósł prawie 190 zł i był o ponad 3% wyższy niż rok temu. Rozwój rynku hotelowego zależy w tym mieście w głównej mierze od dalszego rozwoju sektora BPO.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2018 r. w Łodzi nie otworzył się żaden hotel, pierwszych gości przywitał natomiast obiekt Arche Residence Łódź z 223 apartamentami na wynajem krótko- i długoterminowy sprzedawanymi w systemie condo. Na początku przyszłego roku ruszy hotel Puro Łódź Centrum przy ul. Ogrodowej. W budowie pozostaje hotel Hampton by Hilton przy ul. Piotrkowskiej a zakończenie prac budowlanych przewidziane jest na I kw. 2020 r. Przy ul. Piotrkowskiej w fazie planowania jest 4-gwiazdkowy hotel, który powstanie w wyniku przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku biurowego. W dawnej Wojewódzkiej Przychodni Reumatologicznej przy Manufakturze powstaje hotel, który zaoferuje 67 pokoi.

Planowane otwarcia hotelowe w 2019-2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Puro Łódź Centrum	★★★★	130
Hotel w dawnej syngodze przy ul. Pomorskiej	★★★	129
Hampton by Hilton	n/a	149
Hotel przy Manufakturze ul. Ogrodowej 21	n/a	67
Center Hotel przy ul. Piotrkowskiej	★★★★	156
Hotel pod szyldem globalnej marki (Nowe Centrum Łodzi – Ghelamco Poland)	★★★★★	ok. 1666

KATOWICE



Katowicki rynek hotelowy zdominowany jest przez pokoje 4-gwiazdkowe, ok. 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 – ok. 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 ok.o 86% wszystkich pokoi hotelowych w Katowicach.

W 2018 R. OTWORZYŁ SIĘ 1 HOTEL - MOXY KATOWICE AIRPORT



22
HOTELI



2 216
POKOI HOTELOWYCH



86%
POKOI MARKOWYCH



22%
POKOI



14,5%
POKOI

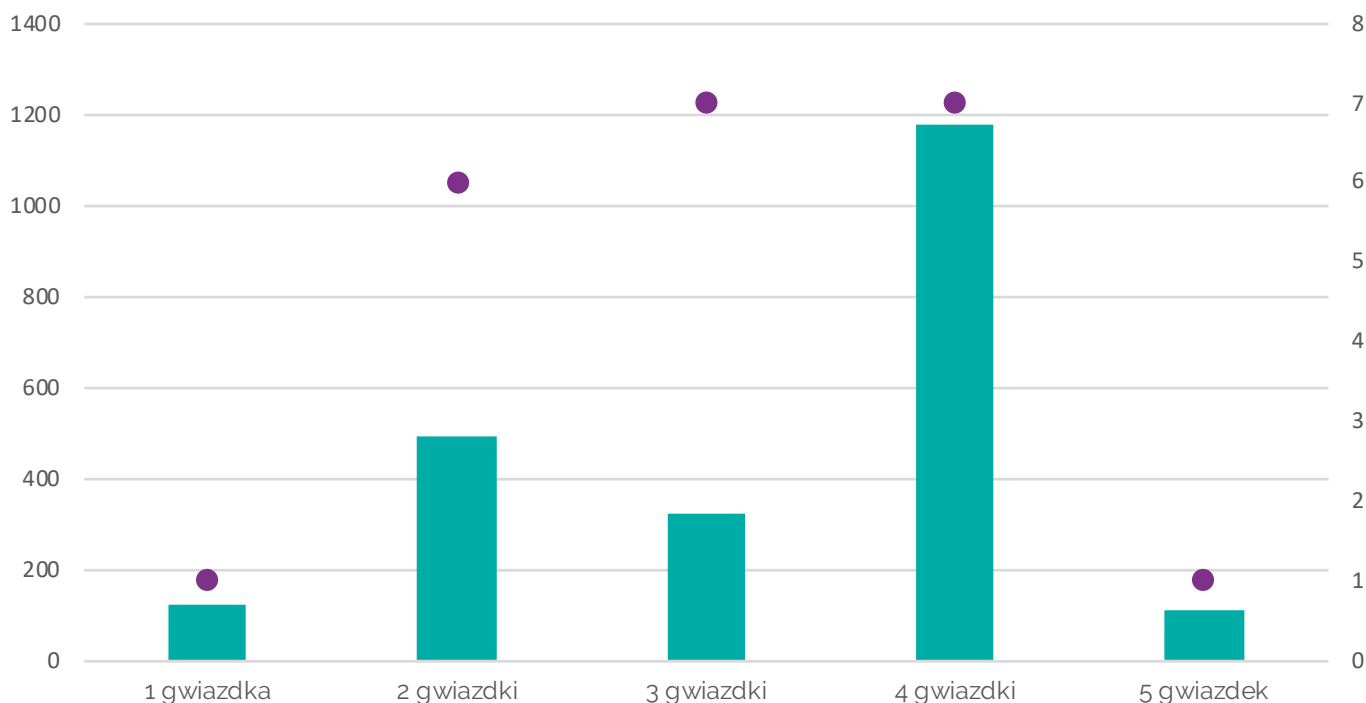


53%
POKOI

KATOWICE

PODAŻ HOTELI I POKOI

— LICZBA POKOI — LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2018 ROKU

- Przy porcie lotniczym Katowice-Pyrzowice otworzył się pierwszy w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej lifestylowy hotel Moxxy;
- W marcu oficjalnie rozpoczął działalność pod marką Park Inn by Radisson hotel w Katowicach, który do końca ub.r. działał pod marką Best Western Premier;
- Louvre Hotels Group ogłosiła plany otwarcia pierwszego w Polsce hotelu combo pod markami Kyriad i Premiere Classe;
- Spółka UBM Development AG zapowiedziała, że przy ul. Myśliwskiej otworzy hotel Mercure Katowice City Center z 268 pokojami;
- W grudniu Katowice były gospodarzem szczytu klimatycznego COP24.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

Katowice mogą się poszczycić prawie 20% wzrostem wskaźnika RevPAR osiągniętym głównie dzięki wzrostowi cen. Ten rok dla Katowic jest jednak szczególny, a to ze względu na fakt, że Katowice były gospodarzem szczytu klimatycznego COP24. Pozwoliło to hotelom na znaczące podniesienie cen za pokój. Podsumowując ubiegły rok hotele 4-gwiazdkowe odnotowały spadek obłożenia o prawie 3% zrekompensowany przez wzrost dziennej stawki. W tej kategorii dzienna stawka osiągnęła poziom prawie 270 PLN przy 68% obłożeniu. Dla wszystkich kategorii średnia dzienna stawka uplasowała się na poziomie około 230 PLN przy obłożeniu prawie 65%.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2018 r. otworzył się oddalony o ok. 30 km od centrum Katowic, przylotniskowy hotel Moxi Katowice Airport, który jest pierwszym w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej reprezentantem tej lifestylowej marki sieci Marriott. W 2018 r. rozpoczęła się rozbudowa i nadbudowa 4-gwiazdkowego hotelu Diament, który po zakończeniu prac zaoferuje ok. 150 pokoi (obecnie ma 45). Prace mają się zakończyć w IV kw. 2019 r. W 2020 r. przy ul. Myśliwskiej ma się otworzyć 268-pokojowy hotel Mercure Katowice City Center, natomiast w kolejnym roku combo hotel pod markami Kyriad i Premiere Classe, który będzie zarządzany przez grupę Louvre Hotels.

Nowe otwarcia hotelowe w 2019r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Moxi Katowice Airport	★★★	100
Park Inn by Radisson (rebranding: dawny Best Western Premiere)	★★★★	168

Planowane otwarcia hotelowe w 2019-2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Diament Plaza Katowice - rozbudowa	★★★★	ok. 150
Mercure Katowice City Center	★★★★	268
Kyriad + Premiere Classe	★★★★/★	204
Hotel przy ul. Sokolskiej	n/a	n/a
Puro	★★★★/★★★★	n/a

OŚWIADCZENIE

Niniejszy raport został przygotowany dla naszych klientów oraz partnerów.

Raport nie może być publikowany ani powielany zarówno w całości, jak i fragmentach, nie może stanowić podstawy umowy, kontraktu, prospektu lub jakiegokolwiek innego dokumentu bez uprzedniego zezwolenia Hotel Professionals, które to nie będzie bezpodstawnie wstrzymywane.

Podobnie jak w przypadku innych badań rynkowych oraz prognoz finansowych, przedstawione dane oraz wnioski należy uznać za istotne i aktualne dla określonego przedziału czasowego, oraz wymagające regularnej weryfikacji.



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