



RAPORT

ROCZNY

2 0 1 9

RYNEK HOTELOWY W POLSCE



Hotel Professionals

Advisory + Management Services



SPIIS TREŚCI

WSTĘP	1
RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2019	3
WARSZAWA	7
KRAKÓW	11
TRÓJMIASTO	15
WROCŁAW	19
POZNAŃ	23
ŁÓDŹ	26
KATOWICE	29

JAKI BYŁ 2019 R.? BYŁ TO ROK „ZMIENIAJĄCY KLIMAT”



Weszliśmy w cykl burzliwej rzeczywistości określanej jako „VUCA”.

2019 to kolejny rok globalnego i regionalnego niepokoju. Wydarzenia na arenie geopolitycznej, w szczególności w USA, Chinach, Iranie, Libanie, Libii, Syrii, Hong Kongu, UK, Unii Europejskiej czy Wenezueli przyczyniają się do stopniowej destabilizacji na świecie. Wojny handlowe, postępująca zmiana klimatu, spowolnienie wzrostu globalnego PKB, BREXIT, proces impeachment Trumpa, pojawienie się i rozprzestrzenianie / panowanie koronawirusa, to niektóre destabilizatory wywierające wpływ na globalną rzeczywistość. Na tym etapie nie wiemy jak koronawirus wpłynie na sektor turystyczny, przypuszczamy jednak, że I kw. 2020 r. branża zanotuje spadki, jako że tylko turyści z Chin wydają rocznie aż 286 miliardów Euro na podróże. Historycznie patrząc, podobną sytuację mieliśmy w latach 2002/2003, kiedy z powodu wybuchu epidemii SARS, zanotowano zahamowanie w ruchu turystycznym przez dwa kwartały. Polska miała stosunkowo pomyślny 2019 r. Wzrost PKB był mniej wię-

cej na prognozowanym poziomie, tj. 4% r/r, przemysł i handel utrzymywały poziom, sektor turystyczny zakończył rok na plusie, a nastroje konsumenckie były pozytywne przez większą część roku. Był to też bardzo dobry rok dla sektora nieruchomości komercyjnych. Liderem rynku jest niezmiennie Warszawa. Popyt na powierzchnię biurową w 2019 r. był na poziomie 750 tys. m. kw., a obecnie w budowie jest kolejne ok. 750 tys. m. kw. Poziom pustostanów był poniżej 8%, najwięcej niewynajętej powierzchni miały starsze biurowce. Regionalne rynki również rosną. Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice łącznie oferują ok. 4,5 miliona m. kw. powierzchni biurowej, a kolejny milion jest w budowie. W 2019 r. na wszystkich rynkach zanotowano duże zainteresowanie umowami typu pre-let, a średnia stopa pustostanów była na poziomie nieco poniżej 9%. Tak jak wspominałem w ubiegłorocznym raporcie, znaczący popyt na powierzchnię biurową na regionalnych rynkach generowany jest przez sektory BPO, SSC i R&D. Zatrudnienie w tych sektorach osiągnęło poziom ok. 330 tys. miejsc pracy, a ich rozwój pozytywnie wpływa na miasta takie jak Kraków, Warszawa, Łódź, Szczecin, Wrocław, Poznań i Trójmiasto. Pod koniec I kw. 2020 r. liczba miejsc pracy w tych ośrodkach wyniesie ok. 336 tys. (źródło: ABSL). Szacujemy, że w 2019 r. sektory BPO, SSC i R&D wygenerowały popyt na 4,2 miliony noclegów korporacyjnych. Wzrost PKB krajów ze strefy Euro na poziomie 1,2% w 2019 r. był zgodny z oczekiwaniami, a w 2020 r. prognozowany jest wzrost na poziomie 1,4% r/r. Polska w 2019 r. zanotowała solidny wzrost gospodarczy tj. +4% r/r, natomiast w 2020 r. możemy już oczekiwać wyhamowania, jako, że prognozowany jest wzrost na poziomie ok. 3,5% r/r. Do wyhamowania tego przyczyni się m.in. spowolnie-

nie gospodarcze Niemiec, naszego największego partnera handlowego. W 2019 r. sprzedaż detaliczna w Polsce wzrosła o 4,4% r/r. Jest to bardzo dobry wynik, biorąc pod uwagę ograniczenia handlu w niedzielę. W 2020 r. rząd, po raz pierwszy w Polsce, chce wprowadzić zbilansowany budżet, co w dużej mierze jest związane z systematycznym uszczelnianiem systemu podatkowego. Oczywiście dodatkowo, wprowadzane są również nowe podatki, w tym na alkohol, tytoń, napoje słodzone, za energię i media. Polskie hotele zakończyły 2019 r. ze wzrostem wskaźnika RevPAR na poziomie 2,3%, i stawką ADR wyższą o 2%. Średnie obłożenie pozostało na ubiegłorocznym poziomie i wyniosło ca. 71%. Najwyższe spadki spośród największych miast zanotowały Poznań i Warszawa. Na rynkach tych w ciągu ostatnich dwóch lat znacznie wzrosła podaż, co niewątpliwie wpłynęło na wyniki. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał w 2020 r. W roku 2020 r. pojawią się wyzwania. Już w 2019 r. można była zaobserwować spadki średniej stawki za pokój w niektórych miastach, gdzie pojawiła się nowa podaż, szczególnie w Warszawie. Prognozowane globalne spowolnienie gospodarcze będzie miało wpływ na średnie obłożenie w większości polskich miast, chociaż wpływ ten będzie nieznaczny. Przewidujemy, że w najbliższych dwóch latach skuteczna sprzedaż noclegów i oferty hotelowej będzie zadaniem jeszcze bardziej wymagającym. „Nadchodzą chmury” – operatorzy hotelowi będą musieli w sposób niezwykle rzetelny zarządzać nie tylko przychodami (w odniesieniu do swoich konkurentów), ale również co ważniejsze, kontrolować codzienne koszty w związku ze wzrostem oczekiwań co do płacy (związanej ze wzrostem płacy minimalnej), wzrostem kosztów za

media, energię i ogólnie cen towarów w Polsce. Zyski operacyjne netto hoteli będą niższe i na rynku prawdopodobnie pojawi się więcej hoteli na sprzedaż (głównie hotele niezależne, bez marki hotelowej). Poziom inflacji w 2020 r. prognozowany jest na poziomie 3,2%, co jest najwyższym poziomem od 9 lat. Od 15 lat przedstawiamy prognozy dla rynku hotelowego i jak do tej pory nasze założenia były dosyć precyzyjne, dlatego też w tym roku zalecamy operatorom szczególną uważność. Nowa podaż hotelowa w największych miastach w Polsce sprawi, że operatorom i właścicielom trudniej będzie osiągnąć zakładane marże. Trudno jest również przewidzieć jaki wpływ na Polskę będzie miał BREXIT, który już stał się rzeczywistością, co więcej musi upłynąć kilka-kilkanaście miesięcy zanim będzie można wskazać jakie przyniesie ekonomiczne skutki dla całej Unii Europejskiej. Musimy mieć na uwadze, że warszawskie lotnisko Chopina, obsłużyło w ubiegłym roku 18,7 miliona pasażerów, z czego najpopularniejszym kierunkiem był Londyn (aż 1,02 miliona pasażerów). Trend spędzania wakacji i urlopów w Polsce wciąż się utrzymuje i będzie kontynuowany, szczególnie, że dochód per capita w naszym kraju rośnie szybciej niż w innych krajach CEE. Program 500+, jak również „Trzynastka” dla emerytów, czyli świadczenie z programu Emerytura Plus, będą miały dalszy pozytywny wpływ na nasz sezon letni. Sezon wakacyjny 2019 był dosyć pomyślny dla nadmorskich hoteli i resortów. Wyniki w hotelach zlokalizowanych nad Bałtykiem, jak i w Trójmieście były dobre w okresie wakacji. Tak jak podkreślaliśmy w ubiegłorocznym raporcie, nowym inwestorem wchodzącym na rynek inwestycji hotelowych, zalecamy zwrócenie szczególnej uwagi na koszty budowy, w związku ze wzrostem poziomu wynagrodzeń i kosztów materiałów budowlanych. Szczególnie teraz w przypadku nowych projektów, niezbędna jest dogłębna analiza przed wyborem lokalizacji, brandu, operatora, a na etapie realizacji

trzymanie się modelu finansowego opartego na realnych i zgodnych z zasadami rynkowymi założeniach. 2020 r. będzie rokiem pełnym wyzwań również dla operatorów zarządzających starszymi obiektami, w związku z wejściem na rynek świeżych i unikatowych produktów hotelowych. Pojawienie się nowych konkurentów będzie sprawdzianem dla dyrektorów generalnych, ich pomysłowości i znajomości rynku, a ich aktywna obecność w mediach społecznościowych i zaangażowanie w lokalne społeczności będą kluczem do sukcesu. Oczywiście, bardziej niż kiedykolwiek wcześniej, dyrektorzy generalni będą musieli wspierać i chronić swój kapitał ludzki. Ponieważ rynki będą bardziej konkurencyjne, opracowanie strategii zarządzania przychodami i codzienne korzystanie z niej będą najskuteczniejszym sposobem na zwiększenie RGI i MPI w danym „comp secie”. Dyrektorzy hoteli pamiętać będą musieli, że sprzedaż noclegów przez wszelkie dostępne kanały rezerwacji odbywa się obecnie w bardzo dynamiczny sposób. Stawki za pokój zmieniają się gwałtownie, nawet kilkukrotnie w ciągu dnia w odpowiedzi na zmieniające się stawki hoteli konkurencyjnych. Zmiany te odbywają się niczym w mgnieniu oka i nawet najmniejsze przeoczenie może skutkować utratą klienta. Można to porównać do gorączkowej gry na giełdzie. Banki będą w dalszym ciągu udzielały finansowania nowym przemyślanym projektom hotelowym, w tym zlokalizowanym w typowo turystycznych miejscowościach, jednak z większą dozą ostrożności będą analizowane projekty, które nie mają zapewnionych doświadczonych operatorów. Hotele z marką hotelową będą miały większą szansę na uzyskanie finansowania. Banki będą z pewnością przyglądać się uważniej na nową wchodzącą podaż, aby weryfikować czy inwestor nie wkracza ze swoim projektem na zbyt już nasycony rynek. Komercjalizacja hoteli w oparciu o umowy najmu będzie w dalszym ciągu się rozwijała i wzrośnie liczba tego typu umów zawieranych pomiędzy inwestorami, a operatorami.

Już w 2018 i 2019 r. zauważalne było duże zainteresowanie umowami najmu szczególnie ze strony nowych sieci wchodzących na polski rynek. W tym wszystkim pamiętać należy, że w całej Unii Europejskiej na 10 000 mieszkańców przypada 126 dostępnych pokoi, podczas gdy w Polsce jest to zaledwie 54 pokoi (włączając 10 000 pokoi będących w pipeline) ... więc tak, jest jeszcze miejsce na rozwój. Wiele kontrowersji wzbudza obecnie rynek condohoteli, a to za sprawą komunikatu KNF i UOKiK, który ostrzega konsumentów przed ryzykiem związanym z inwestowaniem w tego typu inwestycje, zaznaczając wprost, że nie ma czegoś takiego, jak pewny dochód czy gwarantowany zysk i nie jest to realistyczny instrument finansowy. W związku z tym deweloperzy stali się ostrożniejsi w reklamowaniu tego typu inwestycji. Przewidzieliśmy taki scenariusz już wiele lat temu. Reasumując, tak jak wspominaliśmy w ubiegłym roku, rynek hotelowy w Polsce będzie nadal się rozwijał, ale rok 2020 naprawdę owocny okaże się tylko dla najlepszych.

Życzę miłego i „gościnnego” roku!

„VUCA” – akronim opisujący rzeczywistość poprzez słowa Volatility (zmienność, ulotność), Uncertainty (niepewność), Complexity (złożoność) i Ambiguity (niejednoznaczność).

Alex Kloszewski
MRICS Partner Zarządzający
Hotel Professionals

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

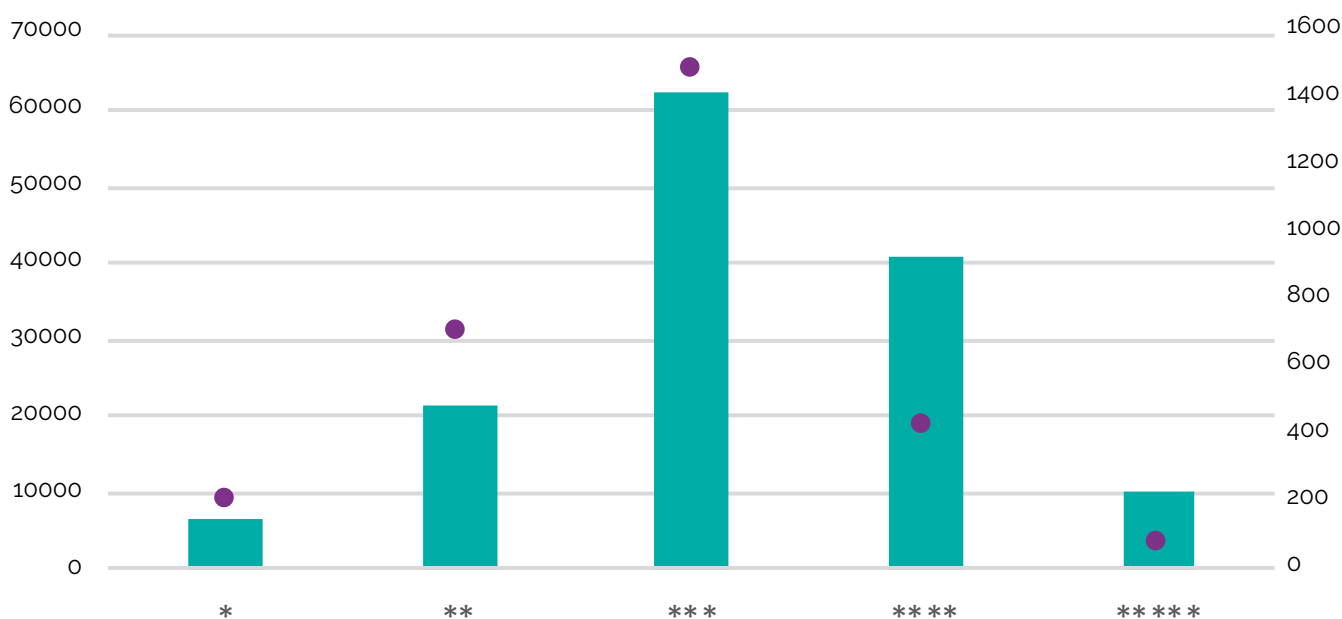
RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2019

W Polsce funkcjonuje ok. 2 900 hoteli oferujących łącznie ponad 140 tys. pokoi. Ok. 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 oferty pokoi w Polsce, jedynie około 7% całkowitej podaży.

PODAŻ HOTELOWA

W POLSCE WG. KATEGORII

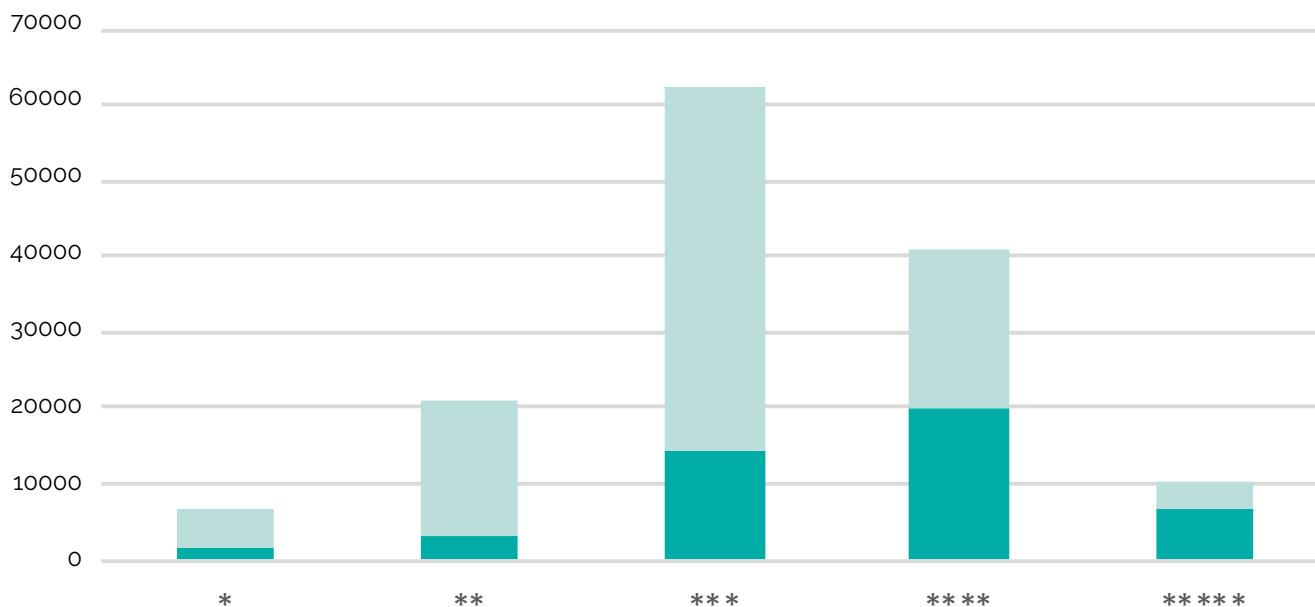
LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



PODAŻ POKOI HOTELOWYCH

W POLSCE WG. KATEGORII

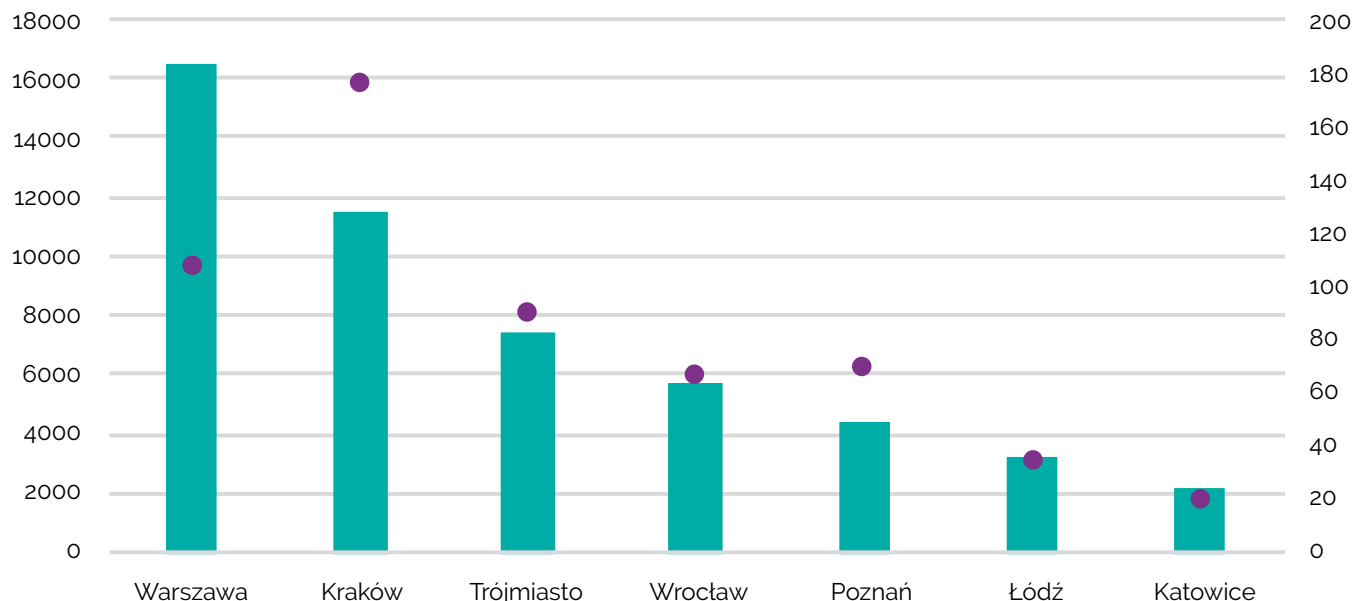
SIECIOWE NIESIECIOWE



PODAŻ HOTELOWA

W WYBRANYCH MIASTACH W POLSCE

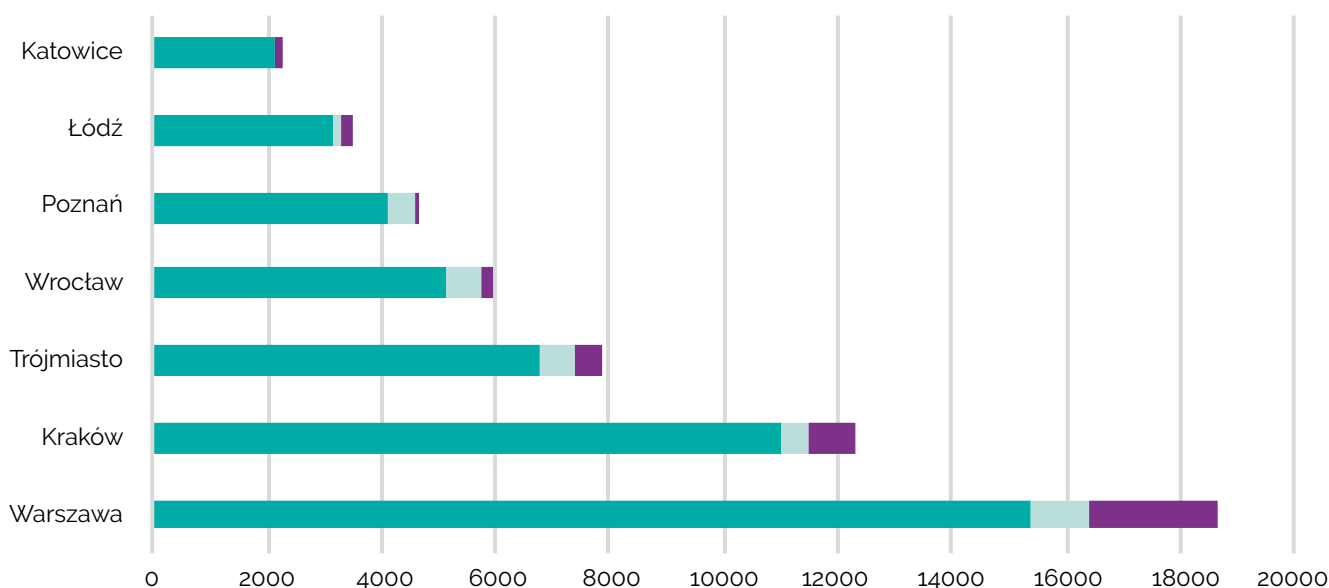
LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



PROGNOZOWANA PODAŻ POKOI HOTELOWYCH

W WYBRANYCH MIASTACH DO KOŃCA 2020 R.

LICZBA POKOI W 2018
LICZBA POKOI W 2019
LICZBA POKOI W 2020



SZACUNKOWE OBŁOŻENIE, ADR I REVPAR W 2019 R.

Polska, porównując dane z rokiem 2018, zakończyła ten rok na niewielkim plusie. Wzrost wskaźnika RevPAR w porównaniu do roku 2018 był na poziomie ok. 2 %. O ile stawki ADR wzrastały o 2,5%, to średnie obłożenie było niezmiennym poziomem. Dla Polski wskaźnik RevPAR wynosił przeciętnie około 214 zł przy ok. 71% obłożeniu.

Porównując poszczególne miasta największy wzrost wskaźnika RevPAR odnotowany został we Wrocławiu, Łodzi i Szczecinie i był on na poziomie ok. 8% w tych miastach. Z kolei największe spadki były widoczne w Poznaniu i Lublinie. Spadek w Warszawie na poziomie ok. 2% spowodowany był spadkiem obłożenia przy minimalnym zroście ADR. Jest to związane ze wzrostem podaży pokoi hotelowych, jak również z brakiem znaczących konferencji i imprez międzynarodowych.

GLOBALNE SIECI HOTELOWE W POLSCE

W listopadzie 2019 r. Orbis Group zbył działalność serwisową, tj. umowy franczyzy i na zarządzanie za łączną cenę 1,2 mld zł netto oraz zawarł z Accorem umowy na zarządzanie, które objęły wszystkie 73 hotele własne i dzierżawione w grupie Orbis (w tym 45 hoteli zlokalizowanych w Polsce).

W grudniu Accor podpisał wiążącą umowę z AccorInvest dotyczącą sprzedaży wszystkich 85,6 proc. akcji Orbisu, o łącznej wartości transakcji 4,55 mld zł. Accor planuje zamknięcie transakcji sprzedaży do końca pierwszego kwartału 2020 r.

AccorInvest inwestuje w konsolidację swojego portfela nieruchomości poprzez modernizację i nowe projekty rozwojowe w Europie. Rozpoczął swoją działalność jako inwestor, właściciel i operator hoteli w następstwie strategicznej transformacji Accoru, zainicjowanej w 2013 roku, gdy wydzielono dwie dywizje: AccorInvest – część nieruchomościową, oraz AccorServices, która pełni funkcję operatora i franczyzodawcy.

Pod 2019 r. pod markami sieci AccorHotels działało 77 hoteli z ok. 13 tys. pokojami, co stanowi blisko 10% całkowitej podaży pokoi w Polsce. W 2019 r. na polski rynek weszło 5 nowych hoteli pod markami sieci Accor, w tym 2 hotele ibis Styles: w Lublinie oraz w Krakowie w wyniku rebrandingu dawnego hotelu Santorini, 2 hotele pod debiutancką markę MGallery (w Krakowie oraz Wrocławiu), a także hotel ibis w Poznaniu w dwumarkowym obiekcie z Novotelem (Novotel został oddany do użytku w 2018 r.). Pod ko-

niec 2019 r. przedstawiciele sieci ogłosili wprowadzenie do Polski marki Tribe. Hotele pod jej szyldem mają się otworzyć w Warszawie oraz w Krakowie. Ponadto, sieć pracuje nad wprowadzeniem na polski rynek marki Movenpick, Adagio Access oraz Greet (który ma zastąpić markę ibis Budget).

Na drugim miejscu plasuje się sieć Marriott International, która w 2019 r. wyprzedziła sieć Hilton Worldwide pod względem podaży pokoi. W 2019 r. miały miejsce 3 hotelowe otwarcia – pierwszy w Polsce hotel pod marką Four Points by Sheraton na warszawskim Mokotowie, pierwszy w Warszawie i drugi w Polsce Moxy w ramach Centrum Praskie Koneser oraz kolejny Moxy przy poznańskim lotnisku. W 2020 r. otworzyć się mają m.in. dwumarkowy hotel Courtyard by Marriott i Moxy w Szczecinie oraz AC by Marriott z 300 pokojami w Krakowie. W budowie są także 2 hotele pod nową marką butikową Autograph Collection w Krakowie i Warszawie, czy hotel pod marką Renaissance na gdańskiej Wyspie Spichrzów. Pod koniec 2019 r. sieć ogłosiła plany ponownego wprowadzenia marki Le Meridien, której szyld pojawi się w miejscu obecnego hotelu Royal w Krakowie.

Hilton Worldwide plasuje się na 3. miejscu. W minionym roku otworzyły się 2 hotele Hampton by Hilton – w Poznaniu oraz Kaliszu. Na 2020 r. przewidziano otwarcia hoteli: Hilton w Świnoujściu oraz 4 hotele Hampton by Hilton: w Warszawie, Olsztynie, Łodzi i Swarzędzu, łącznie 680 pokoi. W kolejnym roku zadebiutować ma Curio Collection

by Hilton w Krakowie. W pipeline są kolejne hotele marki Hampton, m.in. w Bydgoszczy czy Wrocławiu oraz Hilton Garden Inn w Toruniu oraz Radomiu.

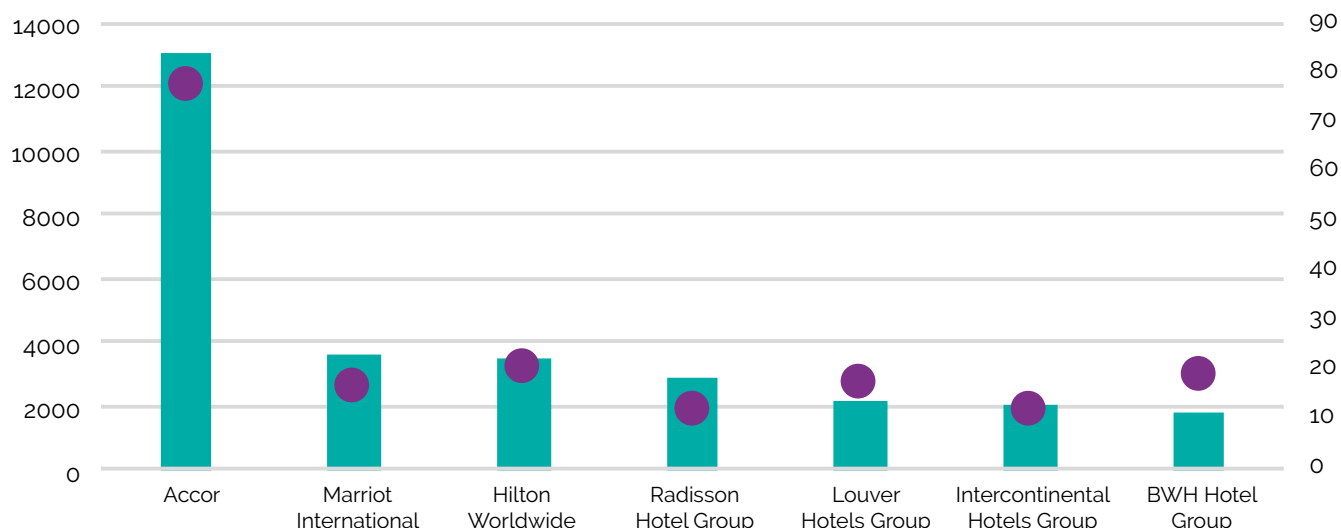
Na kolejnych miejscach plasują się Radisson Hotel Group (RHG), Louvre Hotels Group (LHG) oraz Intercontinental Hotels Group (IHG). RHG powiększyła portfolio o 2 nowe hotele: pierwszy w Europie Radisson w Gdańsku oraz Radisson Blu w Zakopanem, a po rebrandingu dawnego Radisson Blu w Warszawie otworzył pierwszy w Polsce hotel Radisson Collection. Ponadto, w związku z przejściem RHG przez Jing Jiang International (pod koniec 2018 r.)

w 2019 r. wszystkie hotele w portfolio RHG zostały udostępnione przez platformę WeHotell – platformę należącą do Jing Jiang International. LHG oddała pierwszy w Polsce i Europie hotel marki Metropolo w Krakowie. Sieć IHG powiększyła portfolio o 2 hotele: Holiday Inn Express w Jasionce oraz Holiday Inn w Gdańsku. W 2019 r. na rynku zadebiutowała także niemiecka sieć Motel One a hiszpańska sieć Barcelo ogłosiła wejście na polski rynek. Pierwszy w Polsce hotel otworzy w Warszawie, a kolejny w Poznaniu. Ponowny powrót do Polski ogłosiła sieć Hyatt International, hotel pod marką Hyatt Place zawiąta w Krakowie. Z kolei na początku 2020 r. otworzy się hotel lifestylewej sieci hoteli – Nobu.

NAJWIĘKSZE GLOBALNE SIECI HOTELOWE W POLSCE

PODAŻ HOTELOWA I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELOW



Nowe otwarcia hoteli z globalną, regionalną lub polską marką w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
Moxy Warsaw Praga	★★★	141	Marriott International	Warszawa
Four Points by Sheraton Mokotów	★★★★	192	Marriott International	Warszawa
Motel One Warszawa Chopin	n/a	331	Motel One	Warszawa
Vienna House Mokotów Warsaw	★★★★	164	Vienna House	Warszawa
Puro Warsaw Centrum	★★★★	150	Puro Hotels	Warszawa
Golden Tulip Magnus Bielsko Biała Bystra	★★★★	77	Louvre Hotels Group	Bielsko-Biała
Metropolo by Golden Tulip	★★★★	220	Louvre Hotels Group	Kraków
Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery by Sofitel	★★★★★	64	Accor Hotels	Kraków
ibis Styles Kraków Santorini	★★★★	63	Accor Hotels	Kraków
Holiday Inn Gdańsk City Centre	★★★★	240	InterContinental Hotels Group	Gdańsk
Radisson Hotel & Suites	★★★★	340	Radisson Hotel Group	Gdańsk
Best Western Premier City Center Wrocław	★★★★	64	Best Western Hotels & Resorts	Wrocław
The Bridge Wrocław - MGallery	★★★★★	184	Accor Hotels	Wrocław
Radisson Blu Hotel & Residences Zakopane	★★★★	158	Radisson Hotel Group	Zakopane
ibis Poznań Centrum (efekt modernizacji i rebrandingu dawnego hotelu Novotel)	★★★	190	Accor Hotels	Poznań
Hampton By Hilton Poznań Old Town	★★★	117	Hilton Worldwide	Poznań
Moxy Poznań Airport	★★★	120	Marriott International	Poznań
Hampton by Hilton Kalisz	★★★★	91	Hilton Worldwide	Kalisz
Holiday Inn Express Rzeszów Jasionka	★★★	120	InterContinental Hotels Group	Jasionka k. Rzeszowa
Puro Łódź Centrum	★★★★	130	Puro Hotels	Łódź
Ibis Styles Lublin Stare Miasto	★★★	110	Accor Hotels	Lublin
Focus Hotel Premium Lublin	★★★★	77	Focus Hotels	Lublin

WARSZAWA



W Warszawie funkcjonuje 107 hoteli, które oferują ponad 16 400 pokoi hotelowych. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe i 4-gwiazdkowe, których podaż jest na zbliżonym poziomie – stanowią one odpowiednio ok. 36% i 32% całkowitej podaży pokoi w stolicy. Trzecie miejsce zajmują pokoje 5-gwiazdkowe, oferujące łącznie ok. 3 400 pokoi. Pod względem przynależności do sieci hotelowej, 74% pokoi w Warszawie przynależy do globalnej, regionalnej bądź polskiej sieciowej hotelowej.

NA RYNEK WESZŁO OK. 1050 NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



107
HOTELI



OK. 16 500
POKOI HOTELOWYCH



74%
POKOI MARKOWYCH



36%
POKOI



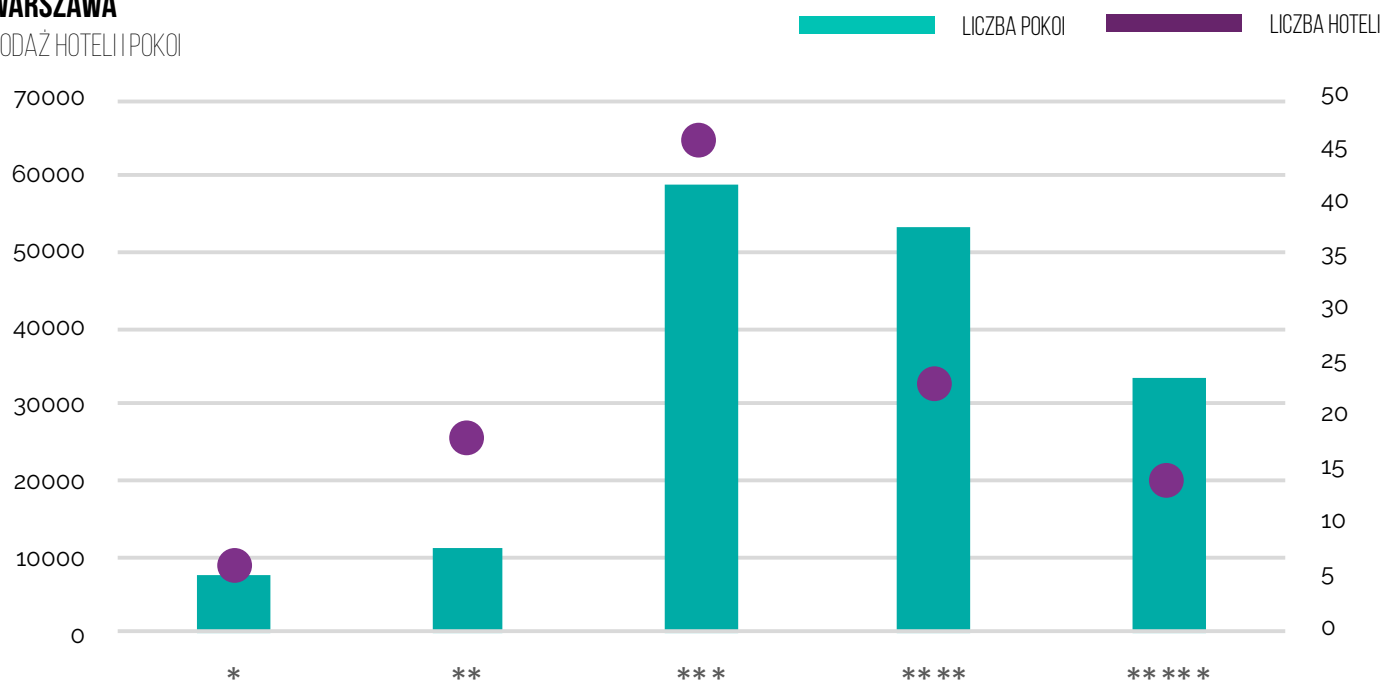
32%
POKOI



20%
POKOI

WARSZAWA

PODAŻ HOTELI I POKOI



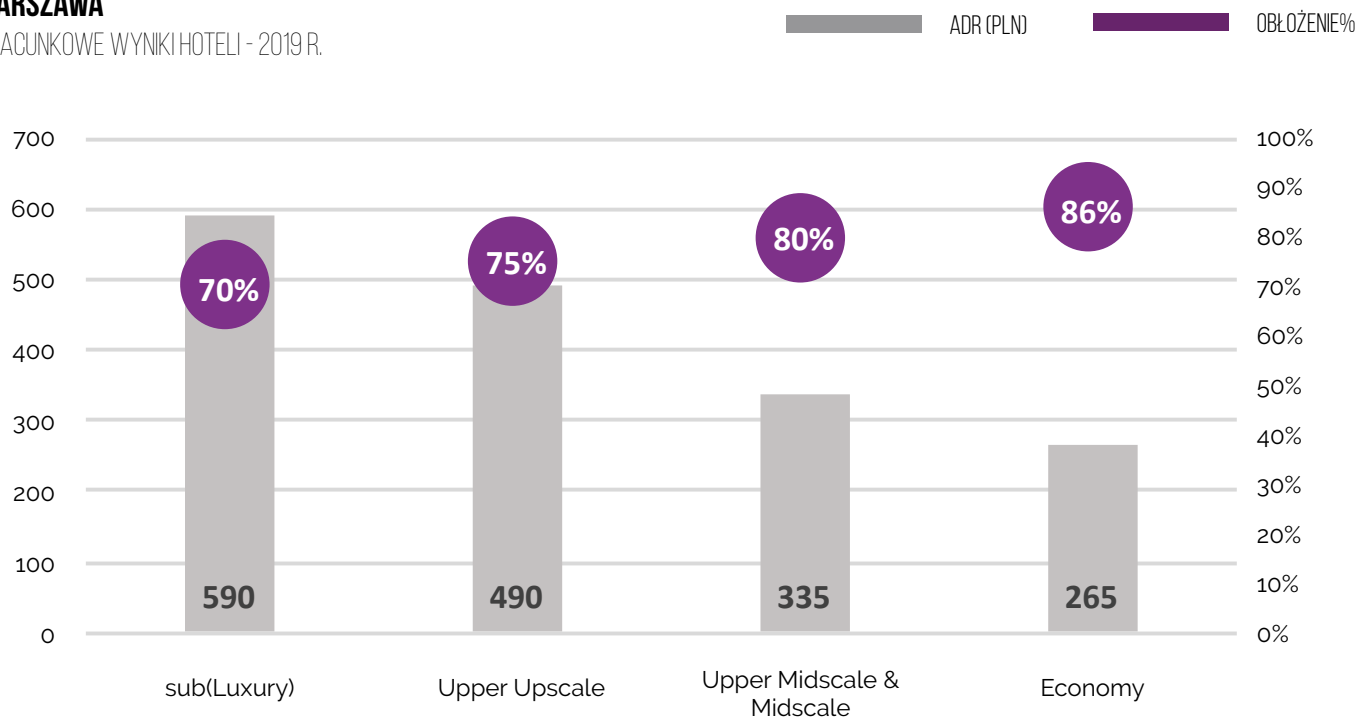
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2019 ROKU

- Przybyło ok. 1 050 nowych pokoi hotelowych w 6 obiektach hotelowych;
- Zadebiutowały nowe w skali miasta marki: Moxi, Vienna House, Puro oraz Four Points by Sheraton, Motel One i Radisson Collection, które są pierwszymi przedstawicielami tych marek w Polsce;
- W marcu Patron Capital zakończył transakcję przejęcia hotelu Sheraton Warsaw;
- W efekcie modernizacji i rebrandingu dawnego Radisson Blu Centrum w maju otworzył się pierwszy w Polsce Radisson Collection Hotel (marka premium lifestyle), a w grudniu domknęto transakcję sprzedaży hotelu, pomiędzy Europa Capital a nowym nabywcą - funduszem Wenaas Hotels Europe A/S;
- W III kw. 2019 r. Strabag Real Estate sprzedał oddany do użytku w lipcu Motel One przy ul. Tamka. Nowym właścicielem jest operator hotelu.
- Radisson Hospitality AB ogłosiła powstanie Radisson RED Warsaw w oparciu o umowę najmu z Golub GetHouse;
- Marvipol Development, zawarł z Louvre Hotels Group pierwszą w Polsce i Europie umowę franczyzy na markę Royal Tulip;
- Louvre Hotels Group ogłosiła otwarcie w 2020 r. przy ul. Targowej pierwszego w Polsce obiektu pod marką Tulip Residences w wyniku zawartej umowy franczyzy z WIK Capital;
- Hotel Marriott obchodził 30 urodziny;
- Orbis ogłosił plany otwarcia w 2022 r. hotelu pod nową marką TRIBE przy ul. Brackiej;
- Hiszpańska sieć Barcelo Hotels & Resorts ogłosiła wejście na polski rynek marki Occidental w Elektrowni Powiśle, a niemiecka sieć Meininger ogłosiła plany otwarcia pierwszego w Polsce hotelu w 2022 r.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WARSZAWA

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2019 R.



Warszawskie hotele z segmentu sub(luksusowego)¹⁾ osiągnęły znaczny, bo ok. 8% spadek obłożenia r/r, który jednak zrekompensowany został wzrostem ADR, finalnie jednak segment ten zanotował ok 2% spadek wskaźnika RevPAR. Z kolei hotele z globalną marką hotelową z segmentu upper upscale zlokalizowane w centrum mają za sobą bardzo dobry rok pod względem wzrostu wskaźnika RevPAR (ok. 4% r/r) a to za sprawą zanotowanego wzrostu ADR na poziomie ok. 4,8%, przy obłożeniu na ubiegłorocznym poziomie. Niewątpliwie wpływ na to miały wyłączenie na czas remontu i rebrandingu dawnego Radisson Blu przy ul. Grzybowskiej oraz remont powierzchni wspólnych w hotelu Sheraton. Wybrane hotele z segmentu upper midscale i midscale zlokalizowane w centrum osiągnęły podobne wyniki jak w 2018 r., z minimalnym wzrostem wskaźnika RevPAR. W 2019 r. otworzyły się 3 hotele 4-gwiazdkowe: hotel Puro przy ul. Widok oraz Vienna House i Four Points na Stłużewcu, a w ubiegłym roku hotel Arche przy Krakowskiej. Poza hotelem Puro, nowe pokoje 4-gwiazdkowe rozłożyły się na podryunki, dlatego też nie miały większego wpływu na wyniki hoteli zlokalizowanych w centrum stolicy. Z kolei wybrane hotele z kategorii economy zlokalizowane w centrum i przy lotnisku zakończyły rok z niewielkim spadkiem wskaźnika RevPAR, który spowodowany był spadkiem ADR, przy nieznacznym wzroście średniego obłożenia

w stosunku do 2018 r. W przypadku tego segmentu wpływ nowej podaży zaczyna być już zauważalny. W 2018 i 2019 r. otworzyły się 3 hotele 3-gwiazdkowe w obrębie lotniska (Arche Poloneza, Arche Geologiczna, Hampton by Hilton Mokotów) – ca. 380 pokoi i 4 hotele w tym segmencie w obrębie Śródmieścia i Pragi – ok. 770 pokoi. Wyniki mierzone dla całego rynku w 2019 r. uplasowały Warszawę na drugiej pozycji pod względem osiągniętego wskaźnika RevPAR, ustępując miejsca krakowskiemu rynkowi, który zajął 1. miejsce. Hotele w stolicy osiągnęły średnie obłożenie na poziomie 73% przy stawce ADR ok. 320 zł. Patrząc na zmianę RevPAR rok do roku Warszawa zakończyła rok ze spadkiem na poziomie ok. 2%, który spowodowany był spadkiem średniego obłożenia o ok. 3% przy nieznacznym wzroście ADR. Wpływ nowej podaży, która wchodzi na warszawski rynek zaczyna wpływać na średnie obłożenie hoteli w skali całego miasta, które kolejny rok z rzędu spada. Pozytywnym zjawiskiem jest tendencja lekkiego wzrostu ADR, która niweluje te spadki obłożenia. Ponadto, wzrasta liczba gości nocujących w warszawskich hotelach w weekendy, co świadczy o wzrastającej atrakcyjności Warszawy jako destynacji turystycznej na city break. Prognozujemy, że w latach 2020-2022 obłożenie w skali całego miasta będzie miało tendencję spadkową i nastąpi dalszy lekki wzrost ADR lub stabilizacja średniej stawki za pokój.

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

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2019 roku Warszawa poraz kolejny uplasowała się na pierwszym miejscu pod względem liczby nowych pokoi dostarczonych na rynek hotelowy. Otwartych zostało łącznie 6 obiektów, które wzbogaciły warszawski rynek o ok. 1 050 nowych pokoi hotelowych, co jest wzrostem o na poziomie ok. 7% r/r. W 2020 roku na rynek wejdzie ponad 2 000 pokoi. Zadebiutują marki takie jak Staybridge Suites – pierwsza w Polsce globalna marka hoteli typu „extended-stay”, lifestylowa marka Nobu w dawnym hotelu Rialto przy Wilczej oraz Crowne Plaza sieci IHG w ramach obiektu dual brand wraz z Holiday Inn Express w kompleksie The Warsaw Hub.

Nowe otwarcia hotelowe w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Moxy Warsaw Praga	★★★	141	Four Points by Sheraton	★★★★★	192
Vienna House Mokotów Warsaw	★★★★★	164	Puro Warszawa Centrum	★★★★★	150
Arche Hotel Geologiczna	★★★	70	Motel One	n/a	333
Suma pokoi			1 050		

Planowane otwarcia hotelowe w 2020

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Nobu Warsaw (former Rialto hotel after rebranding & enlargement)	★★★★★	120	NYX (Varso Place)	★★★★★	331
Holiday Inn Express Mokotów	★★★	167	Crowne Plaza Warsaw Hub	★★★★★	212
Mercure Warszawa Ursus Station	★★★★★	214	Holiday Inn Express Warsaw Hub	★★★	218
Hampton by Hilton Reduta	★★★	150	Staybridge Suites Warszawa Ursynów	★★★★★	190
Campanile (rebranding i rozbudowa hotelu Grot)	n/a	105	Tulip Residences Targowa	★★★	100
Best Western Plus Hotel Warsaw	★★★★★	100	Focus Hotel Premium	★★★★★	238
a&o Warszawa Wola	n/a	200	-	-	-
Suma pokoi			ok. 2 240		

Planowane otwarcia hotelowe w 2021-2023

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Praski	n/a	118	Meininger	n/a	151
Autograph Collection	★★★★★	100	Radisson Red	★★★★★	230
Occidental, Barcelo Hotels & Resorts	m/a	150	Moxy & Residence Inn	★★★★/★★★★★	300
Royal Tulip Apartments (Grzybowska)	★★★★★	448	Holiday Inn West Station	★★★★★	217
TRIBE Warsaw Bracka	n/a	113	AC Hotels by Marriott	★★★★★	260
Hotel Altus	★★★★★	110	Puro Wola	★★★★★	300-350
Globally branded hotel by EXPO XXI	n/a	468	-	-	-
Suma pokoi			ok. 3 020		

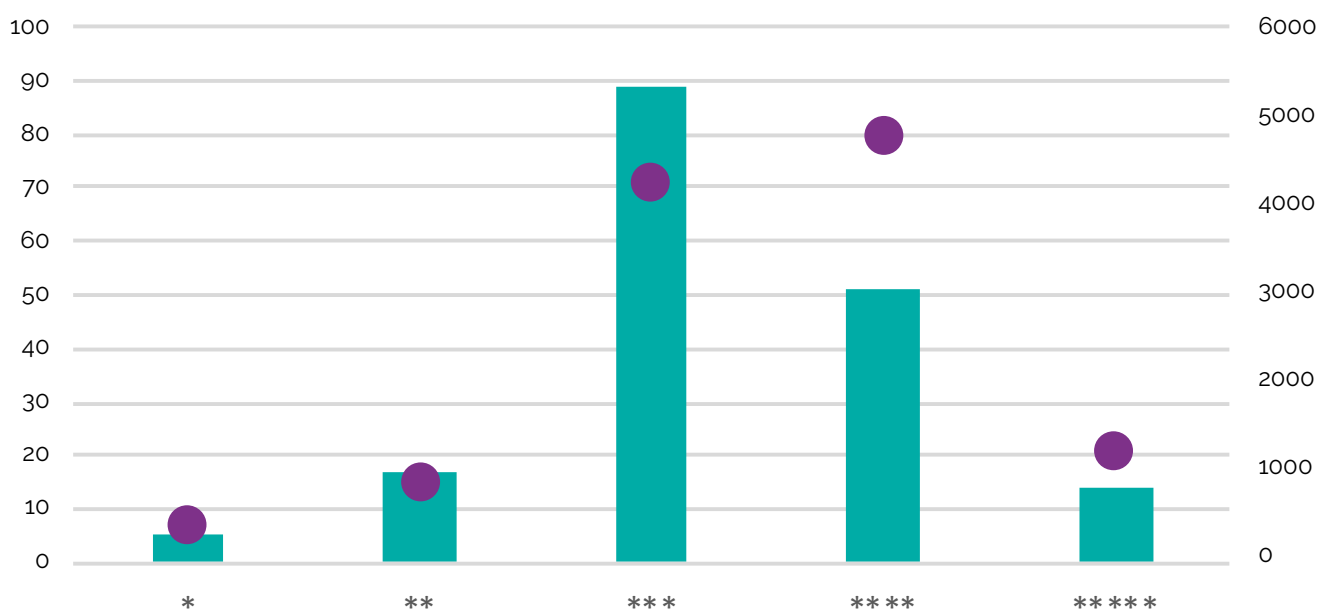
KRAKÓW

Krakowski rynek hotelowy liczy 176 hoteli, które dostarczają około 11 500 pokoi hotelowych. Najwięcej pokoi pozycjonuje się w segmencie 4-gwiazdkowym – ok. 42% oraz 3-gwiazdkowym ok. 37%. Pokoje w kategorii 5-gwiazdkowej stanowią ok. 11% całkowitej podaży. Pokoje hotelowe funkcjonujące pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki stanowią ok. 51% całkowitej podaży pokoi hotelowych w mieście.

KRAKÓW

PODAŻ HOTELI I POKOI

■ LICZBA POKOI ■ LICZBA HOTELI



NA RYNEK WESZŁO OK. **470** NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



176
HOTELI



OK. 11 500
POKOI HOTELOWYCH



51%
POKOI MARKOWYCH



37%
POKOI



34%
POKOI



11%
POKOI

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2019 ROKU

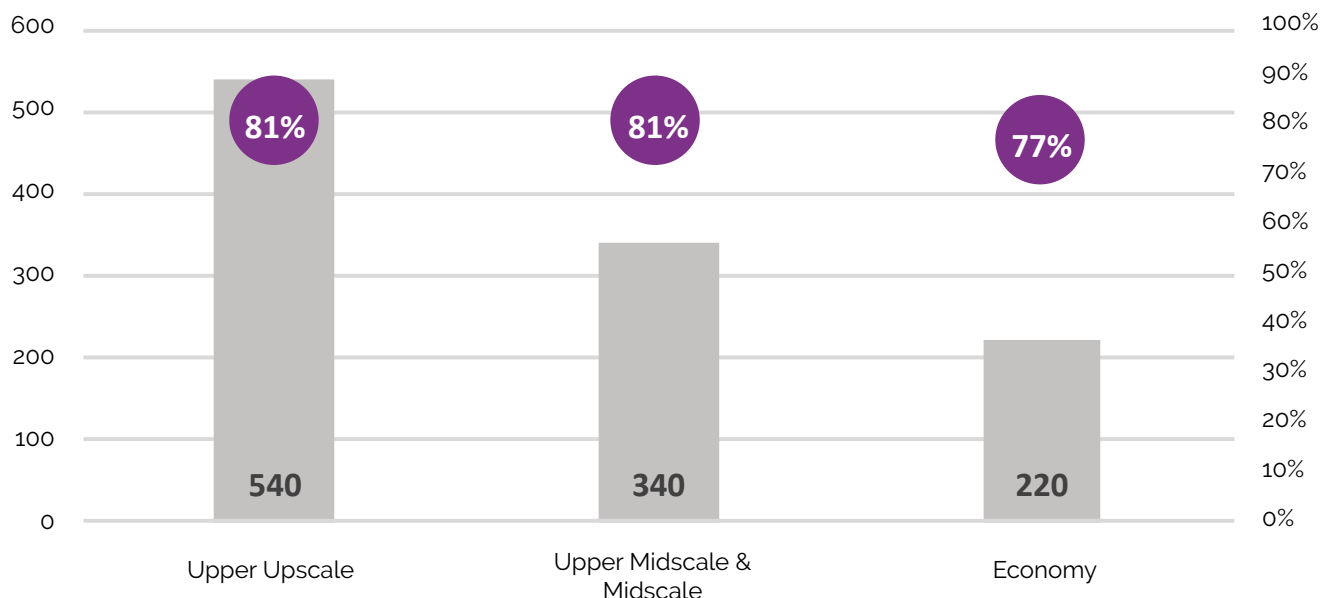
- W styczniu otwarty został pierwszy poza Chinami hotel marki Metropolo by Golden w krakowskich Łagiewnikach.
- Przy Stadionie Wisty Kraków został ogłoszony projekt 4-gwiazdkowego hotelu z 263 pokojami, którego inwestorem jest KKS Investment.
- W lutym został otwarty 5-gwiazdkowy Balthazar Design Hotel na ul. Grodzkiej.
- Krakowska Agencja Rozwoju Miasta, ogłosiła wstępne plany budowy hotelu na ul. Lema 7, przy hali Tauron Arena.
- W XIX-wiecznej willi przy pl. Kossaka firma Bachleda Luxury Properties otworzyła pierwszy w Polsce hotel pod marką MGallery by Sofitel.
- Dwumarkowy kompleks hotelowy DoubleTree by Hilton i Hampton by Hilton z 393 pokojami w Krakowie został kupiony przez grupę Unirest. Wartość transakcji nie została ujawniona.
- Hyatt ogłosił otwarcie hotelu Hyatt Place na krakowskich Błoniach, który zaoferuje 216 pokoi w ramach umowy franczyzy z 3M Hotels Group.
- Na Kazimierzu przy Dietla 59 i Podbrzezie 4 ogłoszono otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu King Salomon z 117 pokojami, kosztowną kuchnią i mykłą.
- 200-pokojowy Mercure z 3,5 tys. m kw. powierzchni konferencyjnej i 2 tys. m kw. powierzchni fitness & SPA z basenem powstanie w realizowanej w Krakowie inwestycji Fabryczna City na podstawie umowy franczyzy między grupą Accor a firmą Inter-Bud.
- W Nowej Hucie po rebrandingu hotelu Santorini ruszył Ibis Styles Santorini.
- Sieć Hilton podpisała umowę franczyzy z litewskim funduszem UAB na otwarcie jesienią 2021 r. hotelu Hampton by Hilton w miejscu, gdzie wcześniej planowany był hotel sieci Best Western.
- Hotel Wawel Queen zlokalizowany w pobliżu Zamku Królewskiego na Wawelu został otwarty we wrześniu.
- Rozbudowę przeszedł przylotniskowy hotel Hilton Garden Inn Airport Kraków, który powiększył się do 178 pokoi.
- Sieć Marriott we współpracy ze spółką z Grupy Portfel Inwestycyjny ogłosiła otwarcie 300-pokojowego hotelu AC by Marriott przy al. 3 Maja – największego hotelu tej marki w Europie Środkowej.
- 170 pokojowy TRIBE Kraków Stare Miasto zadebiutuje w 2022 r. przy ul. Worcella, w sąsiedztwie Dworca Kolejowego Kraków Główny.
- W listopadzie został podpisany list intencyjny na rebranding hotelu Royal pod markę Le Méridien sieci Marriott International. Hotel, który należy do grupy hotelowej PHH przejdzie również rozbudowę do 120 pokoi.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KRAKÓW

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2019 R.

ADR (PLN) OBŁOŻENIE%



Kraków w 2019 r. zajął pozycję lidera pod względem poziomu wskaźnika RevPAR wśród wszystkich polskich miast. RevPAR osiągnął poziom bliski 240 zł i był około 6 zł wyższy niż RevPAR warszawski. Rok do roku, wskaźnik ten wzrósł o około 2%. Średnie obłożenie na poziomie 76% i stawka ADR 315 PLN pozwoliły na prześcignięcie stolicy przez Kraków. Krakowskie hotele upper upscale osiągnęły wskaźnik RevPAR na poziomie około 437 zł, blisko o 3% wyższy niż w roku poprzednim. Tak dobry wynik był spowodowany wzrostem obłożenia, który zrekompensował nieznaczny spadek stawki ADR. Zarówno obłożenie, jak i stawka ADR rosły w kategorii hoteli 4-gwiazdkowych. Dla całej kategorii odnotowano 5% wzrost wskaźnika RevPAR. Największy wpływ na ten wynik, podobnie jak w segmencie upper upscale, miał wz-

rost obłożenia. W porównaniu do analogicznego okresu stawka za pokój wzrosła o ponad 3% i uplasowała się na poziomie prawie 340 zł. Niemniej jednak największe wzrosty w 2019 roku odnotowywano dla hoteli z kategorii economy. Cały ten segment odnotował prawie 9% wzrost RevPAR, spowodowany głównie wzrostem stawki ADR (+8.5% rok do roku).

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2019 roku w Krakowie otwartych zostało łącznie 6 hoteli. Przylotniskowy Hilton Garden Inn Kraków został dodatkowo rozbudowany. Łącznie nowa podaż wzbogaciła krakowski rynek o ok. 470 nowych pokoi hotelowych, co było wynikiem podobnym do roku 2018. Największym obiektem otwartym w 2019 r. był hotel Metropolo Kraków by Golden Tulip z 220 pokojami. Prognozujemy, że w 2020 r. w Krakowie może pojawić się nawet 800 nowych pokoi hotelowych.

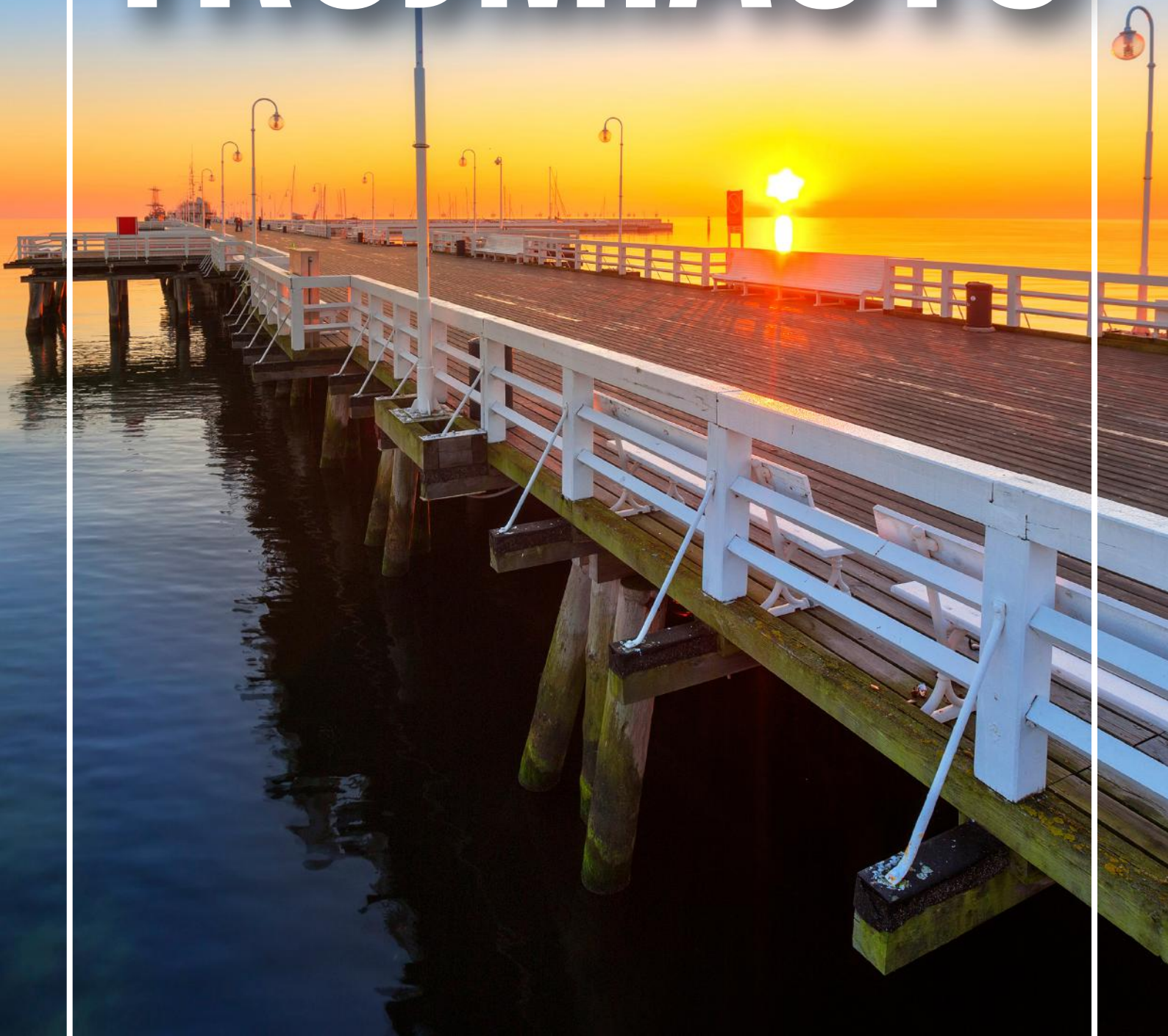
Nowe otwarcia hotelowe w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Metropolo Kraków by Golden Tulip	★★★★	220	Hotel Wawel Queen	★★★★	49
Balthazar Design Hotel	★★★★★	28	Hilton Garden Inn Airport Kraków – after enlargement	★★★★	178 (+23 rooms)
Bachleda Luxury Hotel Krakow MGallery By Sofitel	★★★★★	64	Hotel Perfect	★★★★	23
ibis Styles Kraków Santorini	★★★	63	-	-	-
Suma pokoi			470		

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2023

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel at Lubiczka St.	★★★★	61	Curio Collection by Hilton	★★★★★	113
Hotel Ferreus	★★★★★	70	Hotel przy Błoniach	★★★★	263
Gertruda Boutique Hotel	n/a	n/a	Hyatt Place	★★★★	216
Radisson Red	★★★★	230	Ibis Styles Mogilska	★★★	259
King Salomon Hotel	★★★★	117	Hotel Lema (by Tauron Arena)	n/a	160
AC by Marriott	★★★★	300	Mercure Kraków Fabryczna City	★★★★	200
Holiday Inn Express Kraków Airport	★★★	158	TRIBE Kraków Stare Miasto	★★★	170
Autograph Collection by Marriott	★★★★★	125	Moxy Kraków Airport	★★★	n/a
Hampton by Hilton Airport Hotel	★★★	173	Le Meridien – rebranding of Hotel Royal	★★★★★	120
Adagio Aparthotel	n/a	190	-	-	-
Suma pokoi			ok. 2 925		

TRÓJMIASTO



W Trójmieście funkcjonuje 90 hoteli oferujących łącznie ok. 7 444 pokoje hotelowych, z czego ponad połowa pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe (blisko 42% pokoi), z czego blisko 46% pokoi przynależy do sieci hotelowej. Drugim pod względem wielkości jest segment hoteli 4-gwiazdkowych, których pokoje stanowią ok. 33% wszystkich pokoi w Trójmieście. Z kolei najwyższy segment 5-gwiazdkowy stanowi ok. 15% całkowitej podaży pokoi hotelowych.

NA RYNEK WESZŁO OK. 630 NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



90
HOTELI



OK. 11 500
POKOI HOTELOWYCH



51%
POKOI MARKOWYCH



37%
POKOI



33%
POKOI

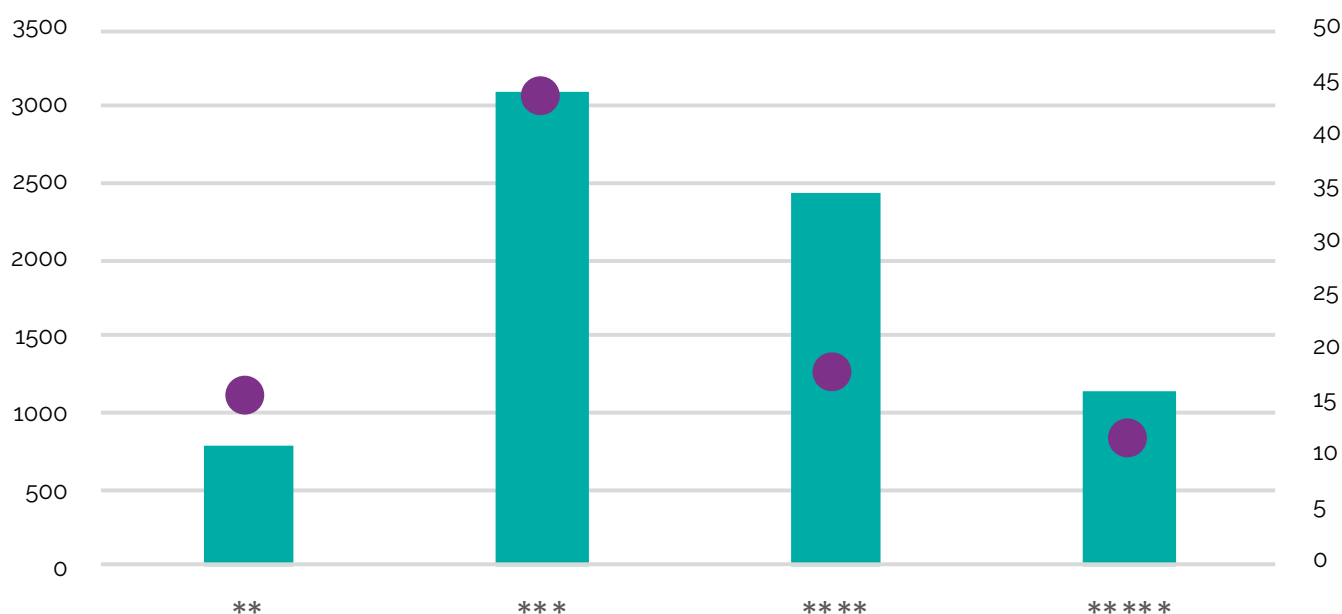


15%
POKOI

TRÓJMIASTO

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2019 ROKU

- Na Wyspie Spichrzów w Gdańsku otwarto pierwszy w Europie hotel marki Radisson. Hotel ten jest zarazem największą inwestycją hotelową w Trójmieście.
- Polnord otrzymał pozwolenie na budowę projektu Haffner Residence w Sopocie, w którego skład wchodzi hotel pod marką Crowne Plaza.
- Na trójmiejski rynek weszło ok. 630 nowych pokoi w 4 hotelach, a w budowie oraz planach jest kolejne ok. 2 000 pokoi;
- Marvipol Development ogłosił plany realizacji inwestycji hotelowej w Gdańsku przy ul. Chmielnej. Inwestycja pozostaje na etapie koncepcyjnej.
- Marriott International zawarła umowę franczyzową na hotel pod marką Renaissance, który otworzy się na Wyspie Spichrzów w 2021 r. Inwestorem jest spółka z Grupy Deweloperskiej Supernova Development.

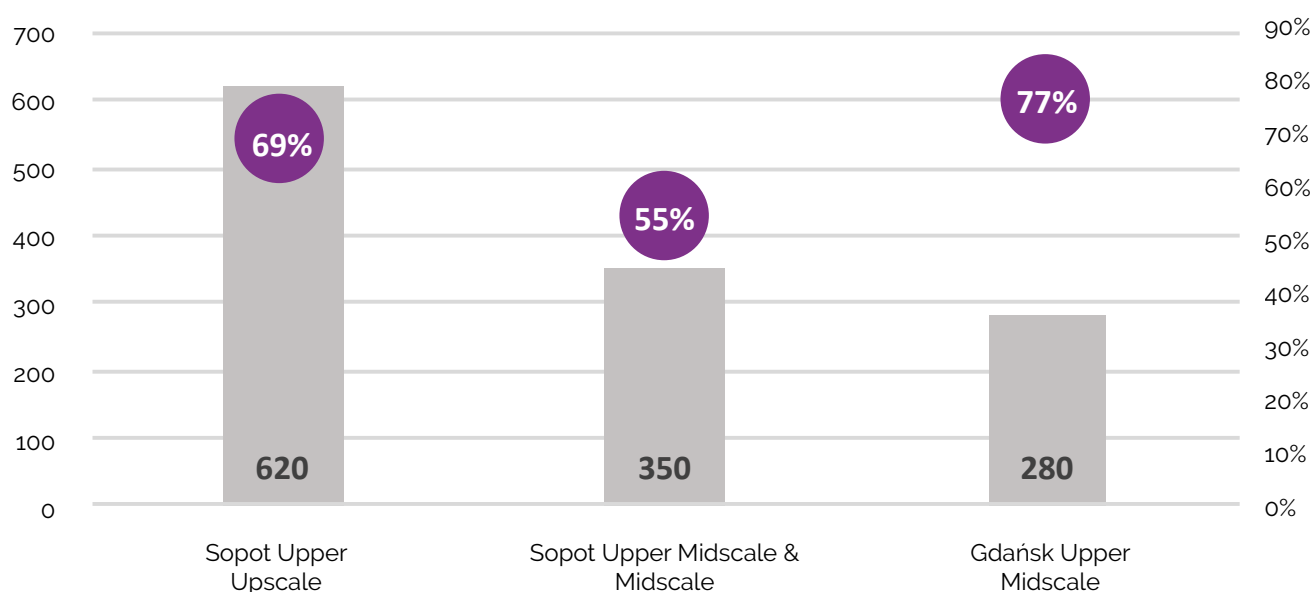


OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

TRÓJMIASTO

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2019 R.

ADR (PLN) OBŁOŻENIE%



Obłożenie w sopockich markowych hotelach 5-gwiazdkowych wyniosło 69%, co było lepszym wynikiem niż w 2018 roku. Dodatkowo hotele z tego segmentu odnotowały jeszcze większy wzrost stawki ADR, która osiągnęła poziom aż 620 zł. Finalnie segment ten zakończył rok ze wzrostem RevPAR o 7% r/r. Taki poziom cen za pokój w zasadzie oznacza rekord na polskim rynku w kategorii upper upscale i zarazem podnosi wyniki odnotowywane dla całego Trójmiasta.

Natomiast dla hoteli z segmentu upper midscale & upscale w Sopocie stawka ADR wyniosła już tylko 350 zł, przy obłożeniu na poziomie 55%.

Analizując wyniki dla gdańskich hoteli z segmentu upper midscale zauważamy, że tutaj dzienna stawka wyniosła 280 PLN przy 77% obłożeniu. Pomimo znacznej konkurencji w tym segmencie obserwujemy prawie 6% wzrost wskaźnika RevPAR. W Trójmieście wzrost podaży pokoi jest równoważony przez jednoczesny wzrost popytu i dzięki temu w 2019 r. rynek ten wciąż nie doświadczył spadków przychodów. Obłożenie dla tego regionu wynosi 69% przy średniej stawce ADR 330 zł.



INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2019 roku w Trójmieście swoje podwoje otworzyły 4 hotele, które wzbogaciły rynek o ok. 630 nowych pokoi hotelowych. W Gdańsku na Wyspy Spichrzów otworzyły się 2 hotele: Radisson Hotel & Suites i Holiday Inn Gdańsk City Center oraz na obrzeżach Gdańska Hotel Platan. Natomiast w Gdyni Śródmieście otworzył się Jakubowy Hotel z segmentu 3-gwiazdkowego. Najwięcej otwarć hotelowych przewidzianych jest jednak na lata 2020 - 2022. 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 ponad 10 nowych hoteli oraz apart/condohoteli z ok. 2 000 pokojami.

Nowe otwarcia hotelowe w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Radisson Hotel & Suites Gdańsk (Deo Plaza) I+II Phase	★★★★★	341	Jakubowy Hotel (Gdynia)	★★★	24
Holiday Inn Gdańsk City Center	★★★★★	236	Platan	★★★	28
Suma pokoi			ok. 630		

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2023

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Gdynia (al. Zwycięstwa)	★★★★★	80	Hotel Diament	★★★★★	150
Airport Hotel Arche	★★★	200	Grano Residence	★★★★★	136
Renaissance Gdańsk	★★★★★	250	Crowne Plaza Sopot	★★★★★	230
Radisson Blu Sopot	★★★★★	230	Holiday Inn Express Gdańsk Oliwa	★★★	210
Dwór Uphagena (Arche)	★★★★★	240	Staybridge Suites Gdańsk Oliwa	★★★★★	136
Sopotorium	★★★★★	110	-	-	-
Suma pokoi			ok. 1 980		



W 2019 r. wrocławski rynek hotelowy oferował blisko 5 800 pokoi hotelowych w 66 hotelach. Około 63% stanowiły pokoje sieciowe. W mieście dominowały pokoje 3-gwiazdkowe, które stanowiły ok. 39% podaży. Drugim największym segmentem były 4-gwiazdkowe hotele. Z kolei segment 5-gwiazdkowy stanowił ok. 16% całkowitej podaży pokoi hotelowych we Wrocławiu.

NA RYNEK WESZŁO OK. 600 NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



66
HOTELI



OK. 5 800
POKOI HOTELOWYCH



63%
POKOI MARKOWYCH



39%
POKOI



31%
POKOI

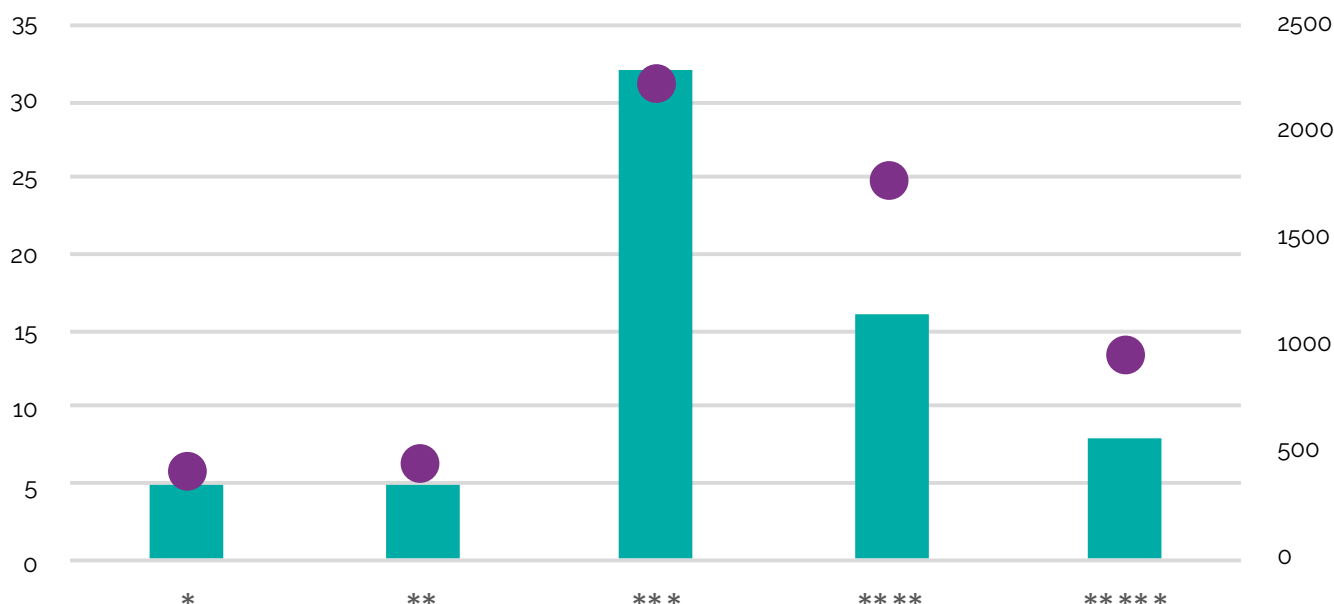


16%
POKOI

WROCŁAW

PODAŻ HOTELI I POKOI

— LICZBA POKOI — LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2019 ROKU

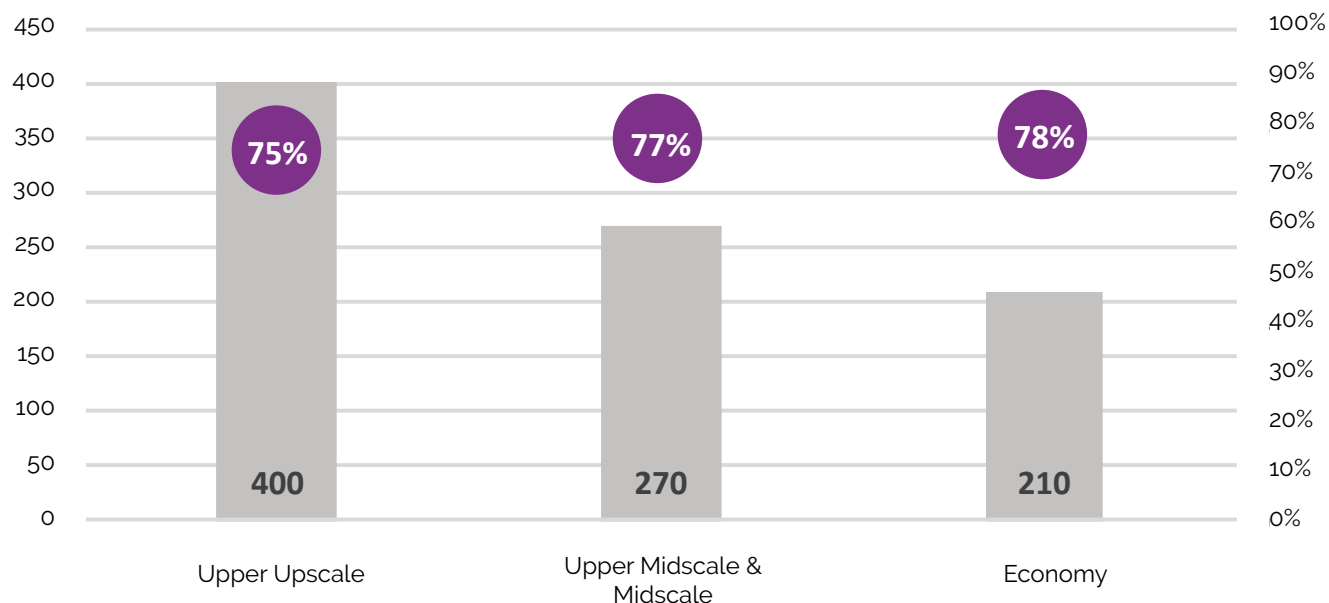
- W styczniu, w pobliżu wrocławskiego zoo otworzył się ZOO Hotel w standardzie 3 gwiazdek.
- Puro Hotels ogłosiła plany uruchomienia drugiego hotelu z 337 pokojami przy placu Orłąt Lwowskich 13-18, w pobliżu Dworca Świebodzkiego.
- Austriacka grupa hotelowa Vienna House ogłosiła plany budowy hotelu Vienna House Easy z 240 pokojami w pobliżu Ogrodu Botanicznego, przy ul. Sienkiewicza.
- Na Ostrowie Tumskim przy placu Katedralnym g otworzył się drugi w Polsce hotel pod marką MGallery by Sofitel - The Bridge Wrocław – MGallery by Sofitel.
- W lipcu otwarty został 3-gwiazdkowy hotel Korona Wrocław Market Square z 115 pokojami, zlokalizowany na wrocławskim rynku, na ulicy Oławskiej 2.
- Traffic Hotel przy ul. Świdnickiej w standardzie 2-gwiazdek został otwarty w listopadzie.
- Sieć IHG podpisała umowę franczyzową z firmą IMS Budownictwo na otwarcie we Wrocławiu pod koniec 2021 r. hotelu pod marką Holiday Inn Express ze 142 pokojami.
- Otwarto 4-gwiazdkowy Best Western Premier Wrocław City w pobliżu Dworca Głównego.
- Rozpoczęła się budowa Q Hotel na Bielanych przy ul. Szwedzkiej. Hotel ma otworzyć się w 2021 roku i będzie posiadał około 209 pokoi.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WROCŁAW

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2019 R.

ADR (PLN) OBŁOŻENIE%



Wrocławskie hotele odnotowywały około 8% wzrost wskaźnika RevPAR w porównaniu z 2018 r. Dla całego rynku, średnioroczne obłożenie wyniosło około 73%, a średnia stawka za dzień około 255 zł. Stawka ADR wzrosła więc o około 6 % w porównaniu do roku poprzedniego.

Porównując wybrane hotele z segmentu upscale, midscale i economy, największe wzrosty przypadły na hotele z segmentu upper midscale & midscale. W tej kategorii wzrost wskaźnika RevPAR wynosił około 10%.

Hotele z kategorii upscale osiągały stawkę bliską 400 zł, co przełożyło się na RevPAR na poziomie około 300 zł. Ten segment osiągnął równie imponujący wzrost wskaźnika RevPAR o 9%.

Hotele z segmentu economy mogły poszczycić się wzrostem obłożenia do poziomu 78% w skali roku, przy stawce ADR wynoszącej około 210 zł.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

Wrocławski rynek hotelowy bardzo dynamicznie rozwijał się w 2019 r. – otworzyło się łącznie 6 hoteli, w tym dwa hotele w formule condo (Best Western Premier oraz DB hotel). Rynek zyskał blisko 600 pokoi, czyli około 11% dotychczasowej podaży. W 2020 r. otworzyć się mają m.in. hotele Altus Palace, hotel przy placu Nankiera 1, czy też Blue Sky condohotel. W sumie w budowie oraz planach jest co najmniej 14 inwestycji hotelowych, które w ciągu najbliższych 3 lat wzbogacą wrocławski rynek o ok. 2000 nowych pokoi, co oznacza, że do 2023 roku rynek powiększy się o blisko 1/3.

Nowe otwarcia hotelowe w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
ZOO Hotel	★★★	50	Traffic	★★	36
The Bridge Wrocław – MGallery by Sofitel	★★★★★	184	DB Condohotel	★★★★★	149
Korona Wrocław Market Square	★★★	115	Best Western Premier Wrocław City	★★★★★	64
Suma pokoi					598

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2023

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Nankiera 1	★★★★★	40	Aparthotel Studio Plac Dominikański	n/a	138
Altus Palace	★★★★★	81	Puro Hotel	★★★★/ ★★★★★	337
Blue Sky Hotel	★★★★★	107	Vienna House Easy Wrocław	★★★	240
Q Hotel Bielany Wrocławskie	★★★★★	209	Holiday Inn Express Wrocław South	★★★	142
Arche Airport Hotel	★★★	120	Hampton by Hilton Airport	★★★★★	100
Arche Klasztor	n/a	83	Grand Hotel	★★★★★	172
Hotel Lothus – enlargement	★★★★★	105	Indigo Wrocław Old Town		92
Suma pokoi					1 966

POZNAŃ



Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi ok. 4 400 pokoi zlokalizowanych w 69 obiektach, z czego 59% pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej. W Poznaniu jest wyraźna przewaga pokoi o standardzie 3-gwiazdek - stanowią ok. 44% wszystkich pokoi w mieście, z czego ok. 30% to pokoje z globalną marką. W drugiej najliczniejszej grupie, pokoi 4-gwiazdkowych, do międzynarodowej sieci hotelowej należy aż 53% pokoi.

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



69
HOTELI



OK. 4 400
POKOI HOTELOWYCH



59%
POKOI MARKOWYCH



44%
POKOI



39%
POKOI

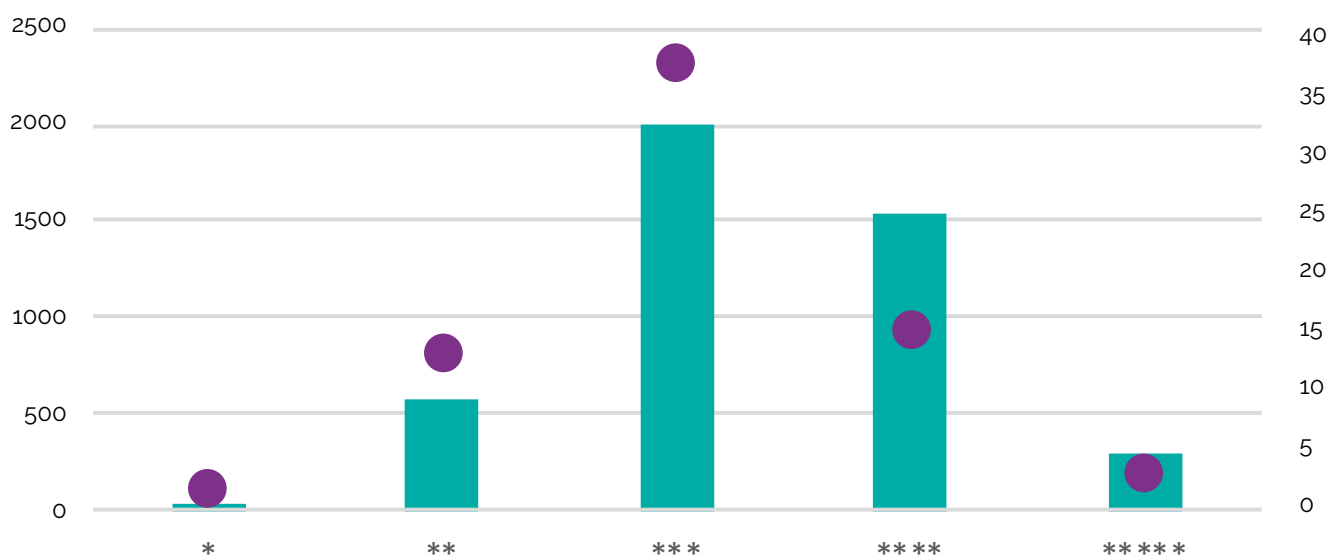


7%
POKOI

POZNAŃ

HOTEL AND ROOM SUPPLY

■ LICZBA POKOI ■ LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2019 ROKU

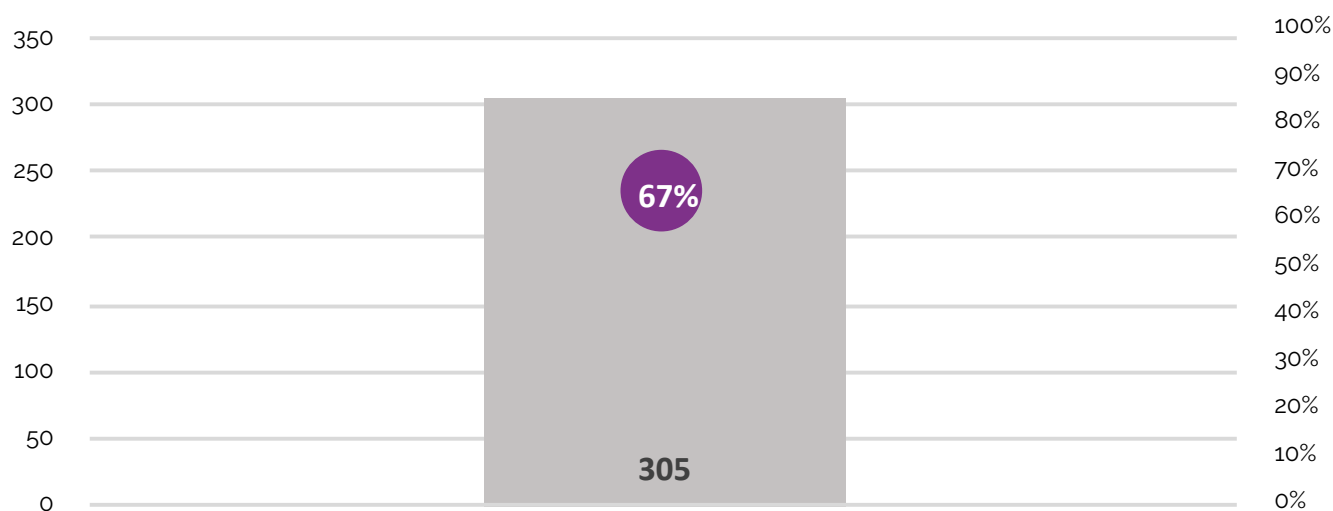
- W marcu otworzył się kolejny w Polsce Hampton by Hilton, tym razem na poznańskim Starym Mieście;
- W listopadzie otworzono 3. hotel lifestyle'owej marki Marriott International - Moxy Poznań Airport przy Porcie Lotniczym Poznań-Ławica;
- Kompleks Novotel & Ibis Poznań Centrum po 3 latach modernizacji został w pełni otwarty. Na pierwszych 6. piętrach funkcjonuje hotel ekonomiczny ibis, który przywitał pierwszych gości w I kw. 2019, natomiast na kolejnych 9 wyższych kondygnacjach obiekt w standardzie 4-gwiazdek – Novotel oddany do użytku w 2018 r.
- Hiszpańska sieć Barcelo podpisała list intencyjny ze Structure Capital na otwarcie hotelu pod marką Occidental przy ul. Zielonej.
- W marcu ogłoszono plany przebudowy Kupca Poznańskiego, w wyniku, której powstanie obok zmodernizowanej powierzchni biurowej oraz galerii handlowej pojawi się również nowe skrzydło hotelowe, które zajmie hotel marki AC by Marriott.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

POZNAŃ

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2019 R.

ADR (PLN) OBŁOŻENIE%



Po zeszłorocznych wzrostach nastąpiło odwrócenie trendu i rynek hotelowy odnotował w tym mieście jeden z najwyższych spadków. Zmniejszenie wskaźnika RevPar o ok. 8% był spowodowany mniejszym obłożeniem i stawką ADR w porównaniu z 2018r. Finalnie, dla rynku upper midscale & upscale Poznań odnotowuje prawie 67% obłożenie przy stawce na poziomie 305 zł. W porównaniu do średniej dla tego rynku hotele w tym segmencie osiągają znacząco lepsze wyniki.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2019 r. w Poznaniu otworzyły się 3 nowe hotele wzbogacając rynek o ok. 240 pokoi. Po w pełni zakończonej gruntownej modernizacji dawnego hotelu Novotel ruszył również ibis Poznań Centrum z 190 pokojami w standardzie 3-gwiazdkowym, który zajmie 6 pierwszych pięter. W 2020 r. otworzyć się ma także Edison Park Hotel z 63 nowymi pokojami.

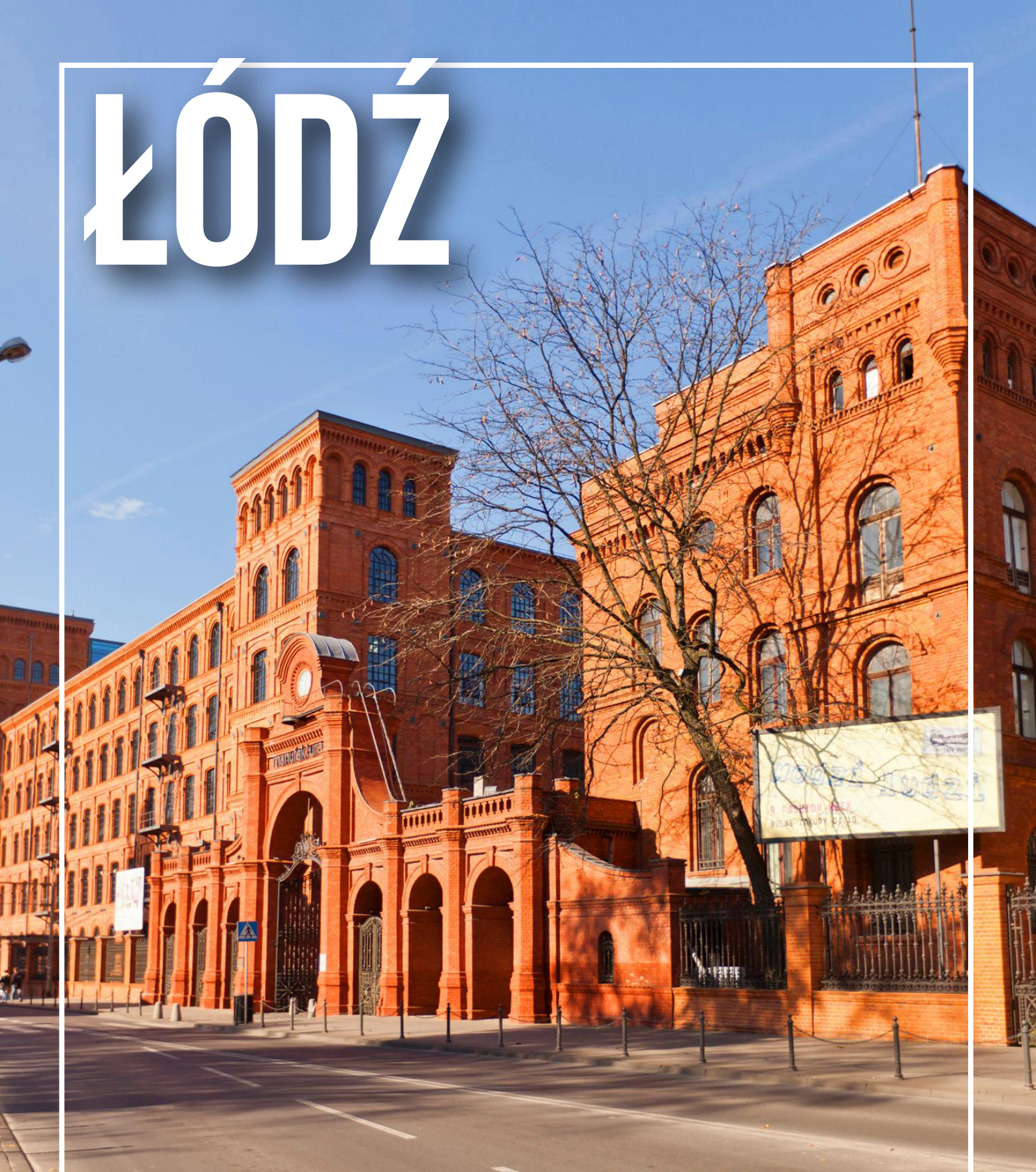
Nowe otwarcia hotelowe w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hampton by Hilton Poznań Old Town	★★★	117	Moxy Poznań-Ławica	★★★	120
ibis Poznań Centrum (effect of the modernization of former Novotel hotel)	★★★	190	-	-	-
Suma pokoi			427		

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2022

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Sure Hotel by Best Western	n/a	40	Aparthotel Studio Plac Dominikański	★★★★★	n/a
Holiday Inn Express Poznań Airport	★★★	ok. 110	Puro Hotel	★★★★★	150
Authors Boutique Hotel	n/a	20	Vienna House Easy Wrocław	★★★★★	217
Edison Park Hotel, BW Premier Collection	★★★★★	63	-	-	-
Suma pokoi			600		

ŁÓDŹ



W Łodzi funkcjonują aktualnie 34 hotele. Spośród ok. 3 190 pokoi hotelowych w, ok. 51% 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 39% całkowitej podaży.

NA RYNEK WESZŁO OK. **130** NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HOTELOWYCH



34
HOTELI



OK. 3 190
POKOI HOTELOWYCH



51%
POKOI MARKOWYCH



36%
POKOI



39%
POKOI

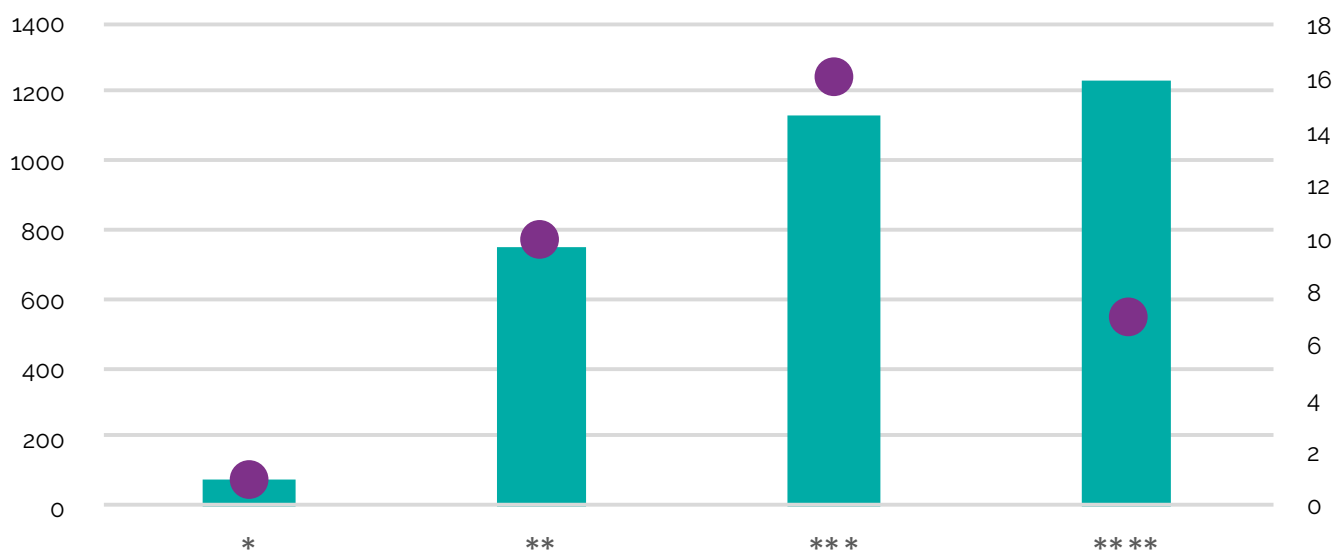


0%
POKOI

ŁÓDŹ

PODAŻ HOTELI I POKOI

— LICZBA POKOI — LICZBA HOTELI



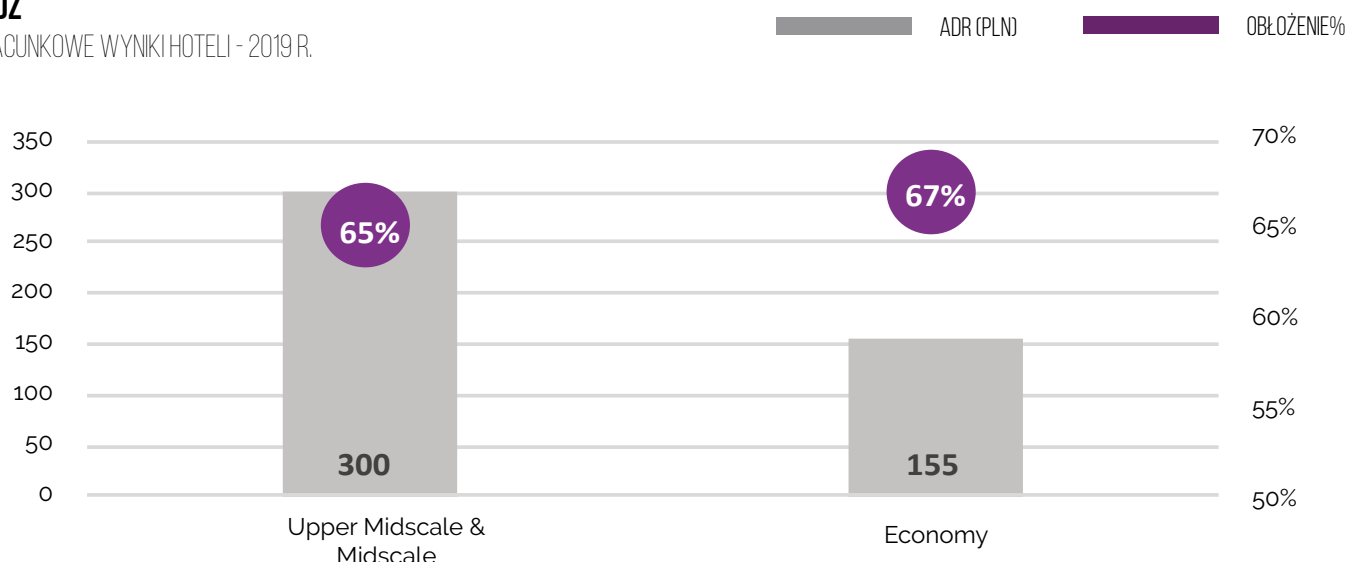
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2019 ROKU

- Otworzył się Puro Łódź z 130 pokojami, który jest 7. hotelem tej sieci w Polsce.
- Trwa generalny remont oraz renowacja hotelu Grand przy ul. Piotrkowskiej 72 – planowane otwarcie w 2021 r. Hotel w przyszłości ma oferować gościom 5-gwiazdkowy standard.
- Rozpoczęła się również rewitalizacja Hotelu Polonia Pałac, gdzie standard pokoi zostanie zmieniony z 2 do 3 gwiazdek. Prace remontowe potrwać ok. 3 lata.
- Vienna House Andel's Łódź świętował 10-rocznicę funkcjonowania na rynku. Obiekt szczyty się mianem jednego z najbardziej rozpoznawalnych hoteli w Polsce. Dzięki projektowi "Andel's Art" jest również mecenasem sztuki.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

ŁÓDŹ

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2019 R.



Pod względem dynamiki przyrostów przychodów Łódź uplasowała się na pierwszym miejscu w Polsce w segmencie economy. Rok do roku wskaźnik RevPAR hoteli z tego segmentu wzrósł o ok. 10%. Obłożenie dla tego segmentu wzrosło o ponad 2% rok do roku i średnio wyniosło prawie 67%. Dla hoteli upper-midscale przy dziennej stawce na poziomie ponad 300 PLN, wskaźnik RevPAR wyniósł ponad 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. Łódź wraz ze Szczecinem i Wrocławiem zanotowały najwyższy wzrost wskaźnika RevPar w 2019 r. r/r. W przypadku Łodzi 8% zmiana była głównie spowodowana wzrostem stawki ADR, przy czym obłożenie pozostało na takim samym poziomie.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2019 r. w Łodzi otworzył się Puro Łódź Centrum przy ul. Ogrodowej z 130 pokojami, natomiast zamknął się hotel Grand. Po gruntownym remoncie i rewitalizacji tego XIX-wiecznego budynku, hotel ma oferować gościom jako pierwszy w Łodzi standard 5 gwiazdek. W 2020 r. ma otworzyć się długo wyczekiwany Hampton by Hilton przy ul. Piotrkowskiej. 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.

Nowe otwarcia hotelowe w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Puro Łódź Centrum	★★★★	130
Suma pokoi		130

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2022

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel in former synagogue at Pomorska St.	★★★	129	Center Hotel at Piotrkowska St.	★★★★	156
Hampton by Hilton	★★★★★	149	Globally branded hotel (Nowe Centrum Łodzi – Ghelamco Poland)	★★★	ok. 166
Hotel Legs	★★★	67	Grand Hotel	★★★★★	200
Hotel Pietryna	★★★	61	-	-	-
Suma pokoi					ok. 930

KATOWICE



Katowicki rynek hotelowy zdominowany jest przez pokoje 4-gwiazdkowe, ok. 53% wszystkich pokoi pozycjonuje się w tym segmencie. Łącznie w mieście na koniec 2019 funkcjonowało 20 hoteli, które oferowały około 2 130 pokoi. Pokoje 2-gwiazdkowe stanowią drugi największy segment – ok. 19% pokoi hotelowych działa w tym standardzie. 3-gwiazdkowe pokoje hotelowe zajmują trzecie miejsce (ok. 17%). Pokoje sieciowe stanowią ok. 84% wszystkich pokoi hotelowych w Katowicach.

BRAK NOWYCH OTWARĆ HOTELOWYCH W 2019



20
HOTELI



OK. 2 130
POKOI HOTELOWYCH



84%
POKOI MARKOWYCH



17%
POKOI



53%
POKOI

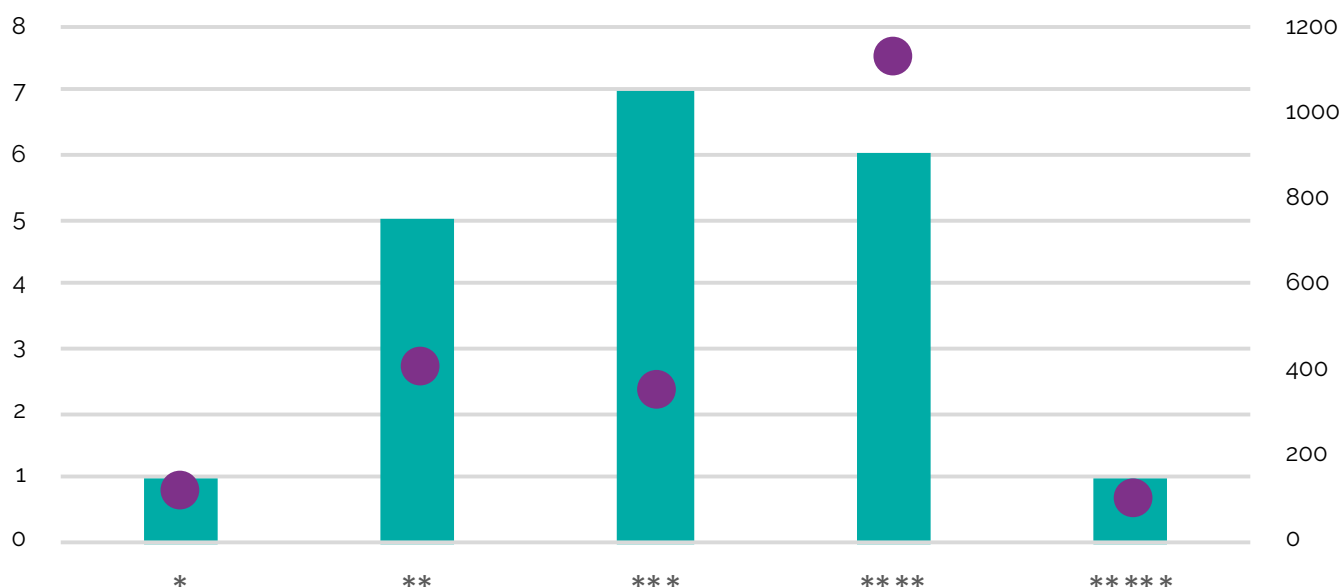


5%
POKOI

KATOWICE

HOTEL AND ROOM SUPPLY

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2019 ROKU

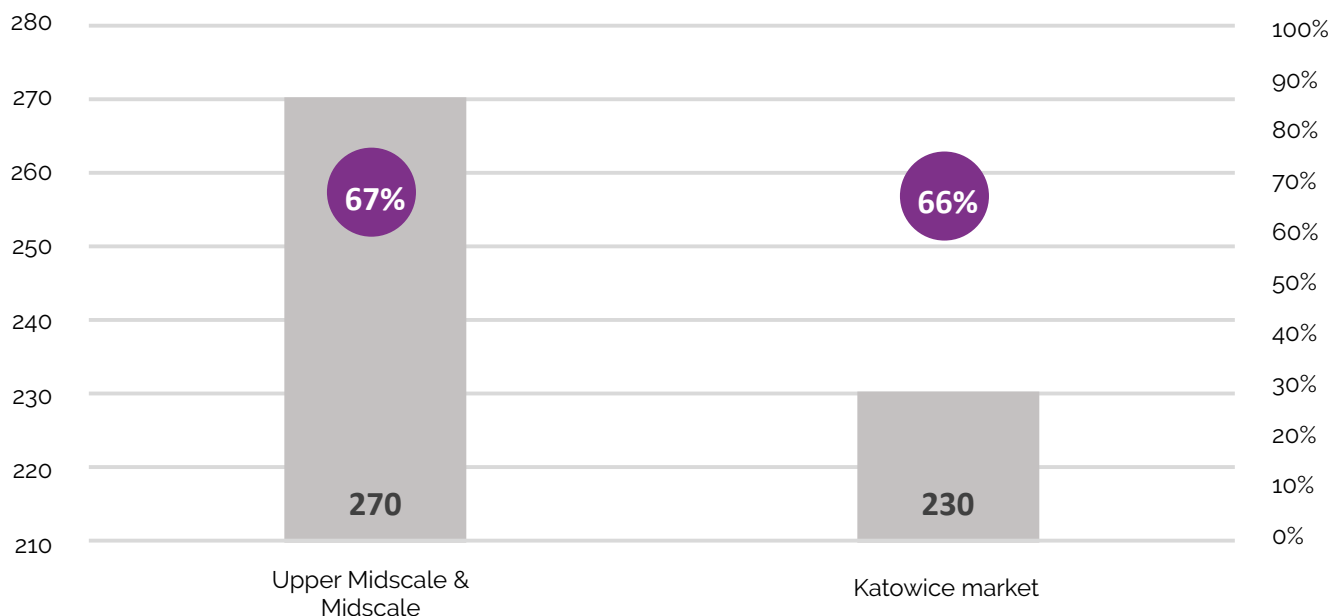
- W hotelu Diament Plaza Katowice przy ul. Dworcowej rozpoczęła się rozbudowa i rewitalizacja, która potrwa do 2020 roku. Hotel będzie oferował 135 pokoi.
- Renowację zakończoną w maju 2019 roku przeszedł hotel Campanille przy ul. Sowińskiego. Obiekt oferuje obecnie 77 pokoi i trzy sale konferencyjne w standardzie 3 gwiazdek.
- Firma Vastint zakończyła rozbiórkę dawnego hotelu Silesia przy ul. Skargi. Firma planuje budowę kompleksu biurowego Nova Silesia wraz z 3-gwiazdkowym hotelem sieciowym z 144 pokojami.
- Sieć hotelowa Qubus otrzymała pozwolenie na budowę 4 gwiazdkowego hotelu przy ul. Moniuszki 2, w pobliżu Muzeum Śląskiego. Obiekt będzie miał 97 pokoi a otwarcie jest zaplanowane na wiosnę 2021 roku.
- W sierpniu ruszyła budowa hotelu Mercure przy Dworcu Głównym PKP z 268 pokojami, którego inwestorem jest UBM Development. Hotel zostanie planowo otwarty z końcem 2020 roku.
- Spółka Genfer Hotels rozpoczęła w październiku prace przy budowie hotelu Puro przy al. Korfańtego, w centrum Katowic. Hotel będzie posiadał 246 pokoi.
- Katowice były gospodarzem licznych imprez masowych m.in. Intel Extreme Masters (174 tys. odwiedzających), Europejskiego Kongresu Gospodarczego (15 tys. uczestników), European Start-up Days (2,5 tys. gości), Europejskiego Kongresu Małych i Średnich Przedsiębiorstw, czy V Światowej Konferencji Antydopingowej (2 tys. uczestników).

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KATOWICE

SZACUNKOWE WYNIKI HOTELI - 2019 R.

ADR (PLN) OBŁOŻENIE%



Katowice w 2019 r. odnotowały porównywalny poziom wskaźnika RevPAR co w roku 2018, w którym miasto było gospodarzem szczytu klimatycznego COP24. ADR dla hoteli 4-gwiazdkowych oscylował wokół 270 PLN, natomiast obłożenie utrzymywało się na poziomie około 67%. Dla wszystkich kategorii średnia dzienna stawka uplasowała się na poziomie około 230 PLN przy obłożeniu prawie 66%.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

Katowice mają 20 hoteli z nieco ponad 2 100 pokojami. Jest to niewielki rynek o powolnym wzroście popytu i wysokiej dynamice wzrostu ADR, co potwierdza biznesowy charakter tej destynacji z wolno rosnącym segmentem turystyki indywidualnej. Obecnie jest około 1 200 pokoi w efektywnym pipeline, co spowoduje 50% wzrost podaży pokoi. Rynek hotelowy zyskuje na rozwoju sektora MICE w mieście, a także dzięki aktywnej roli wielu podmiotów zarówno z sektora prywatnego, jak i publicznego, miasto przekształca się w miasto muzyki i kultury.

Nowe otwarcia hotelowe w 2019

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Campanile (after renovation)	★★★	77
Suma pokoi		77

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2022

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Diament Plaza Katowice - enlargement	★★★★★	135	Hotel by Skargi street - former Hotel Silesia	★★★	144
Mercure Katowice City Center	★★★★★	268	Hotel Qubus	★★★★★	97
Puro Katowice	★★★★★	246	Kyriad + Premiere Classe	★★★/★	204
Suma pokoi					1 094

HP & HPMG 2019 NEWS HIGHLIGHTS

STYCZEŃ

MOXY WARSAW PRAGA

Zlokalizowany na terenie Centrum Praskiego Koneser Moxi Warsaw Praga, zarządzany przez spółkę Hotel Professionals Management Group, przyjął pierwszych gości w styczniu 2019 r.

MARZEC

HYATT PLACE KRAKÓW

Sieć Hyatt Hotels Corporation zawarła umowę franczyzową z 3M Hotels Group w sprawie otwarcia hotelu Hyatt Place Kraków. Oznacza to powrót sieci do Polski. Zarządzanie obiektem powierzono Hotel Professionals Management Group. Hotel, który będzie oferował 216 pokoi, ma zostać otwarty w 2021 roku.

WRZESIEŃ

HOLIDAY INN EXPRESS WROCŁAW SOUTH

19 września 2019 r. – Sieć IHG podczas Dnia Inwestora w hotelu InterContinental w Warszawie, podpisała umowę franczyzową z partnerem IMS Budownictwo i Hotel Professionals Management Group, która doradzała inwestorowi na etapie wyboru marki i negocjacji warunków umowy. Nowy hotel Holiday Inn Express Wrocław South ma zostać otwarty do końca 2021 r.

GRUDZIEŃ

MANAGEMENT AGREEMENT WITH IMS BUDOWNICTWOW

IMS Budownictwo oraz Hotel Professionals Management Group zawarły umowę na zarządzanie hotelem Holiday Inn Express Wrocław South. Zespołowi powierzono doradztwo biznesowe i operacyjne w okresie budowy, a następnie zarządzanie obiektem w okresie pre-opening i po otwarciu.

LUTY

RADISSON RED WARSAW

Radisson Hospitality AB, stanowiąca część Radisson Hotel Group, ogłosiła powstanie Radisson RED Warsaw. W procesie negocjacji warunków umowy najmu inwestora – Golub GetHouse reprezentował zespół Hotel Professionals.

MAJ

AUTOGRAPH COLLECTION WARSAW

W maju 2019 r. firma Budizol oficjalnie ogłosiła realizację hotelu pod marką Autograph Collection. Inwestycja polega na adaptacji historycznych zabudowań Pałacu Branickich i Szaniawskich na wyjątkowy, skierowany dla najbardziej wymagających gości produkt hotelowy. Firma Budizol reprezentowana przez Hotel Professionals zawarła z siecią Marriott International pierwszą w Polsce umowę franczyzy na tę markę w październiku 2016 r.

ROYAL TULIP WARSAW APARTMENTS

Marvipol Development, na podstawie umowy franczyzy zawartej z Louvre Hotels Group, ogłosił realizację pierwszego w Polsce oraz Europie obiektu pod marką Royal Tulip. Podczas przygotowania koncepcji projektu oraz w procesie wyboru marki inwestora wspierała firma doradcza Hotel Professionals, która następnie reprezentowała spółkę w negocjacjach z siecią Louvre Hotels Group przy ustalaniu warunków biznesowych umowy franczyzy.

PAŹDZIERNIK

HOTEL SERVICE PROVIDER OF THE YEAR IN POLAND & CEE AWARD

Zespół Hotel Professionals Management Group otrzymał nagrodę - Hotel Service Provider of the Year in Poland & CEE 2019 w konkursie CEE Investment Awards organizowanym przez Europa Property.

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 bezpośrednio 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
Warsaw 00-697, Poland
www.hotelprofessionals.pl

