RAPORT ROCZNY 2020

RYNEK HOTELOWY W POLSCE

Hotel Professionals

Advisory + Management Services

SPIS TREŚĆI

WSTĘP 1

WPŁYW COVID-19 NA SEKTOR HOTELOWY W POLSCE 3

RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2020 7

- ZARYS HISTORYCZNY 9
- WARSZAWA 11
- KRAKÓW 15
- TRÓJMIASTO 19
- WROCŁAW 23
- POZNAŃ 27
- ŁÓDŹ 31
- KATOWICE 34

DLACZEGO CONDO STALE ODNOSI SUKCESY? 38

HP & HPMG 2020 NEWS HIGHLIGHTS 40

LITERY "O" NA NAJBLIŻSZE MIESIĄCE - ALEX KLOSZEWSKI

Przez ostatnie 20 lat, w grudniu, w okresie przerwy świątecznej zasiadałem do pisania mojego wstępu do raportu rocznego w celu przedstawienia sytuacji na rynku hotelarskim w minionym roku oraz swojej prognozy na nadchodzący nowy rok.

Zwykle był to stosunkowo łatwy proces i co roku sprawdzałem dane pod kątem dokładności moich prognoz.

Tym razem jednak, przygotowanie wstępu do raportu dla COVID-owego 2020 roku, który określę mianem „Czarnego Roku", nie jest czynnością, którą mogę zrobić bez trudu. Ostatnie miesiące były druzgocące dla globalnej branży hotelarskiej i turystycznej. Żadna inna klęska żywiołowa w ciągu ostatnich kilku dekad nie może równać się z pandemią COVID-19.

Poniżej przedstawiam kilka kluczowych punktów z minionego i dla nadchodzącego roku:

- *COVID wpłynął na każdego z nas, na każdą firmę, wszystkie branże, kraje i społeczności.*
- *Europejska recesja w I poł. 2020 r., spadek PKB w Polsce o ok. 2,7% r/r i dalsze spowolnienie gospodarcze w 2021 r.*
- *Branża lotnicza: 50% mniej lotów w porównaniu z 2019 r. oraz przewidywany powrót do stanu sprzed pandemii możliwy dopiero w 2022 r.*
- *Biura obłożone w 40%. Żadnych podróży służbowych poza krajowymi, sektor MICE powróci dopiero w trzecim kwartale 2021 r. Czy praca z domu stanie się kiedykolwiek nową normą?*
- *Kolejne lockdowny w UE w miesiącach zimowych (rosnąca liczba zakażeń prowadzi do wprowadzania kolejnych restrykcji). Restauracje, puby, kluby, aquaparki, siłownie w okresie zimowym będą walczyły o przetrwanie.*
- *Hotele w 2021 r. będą miały trudności z pokryciem kosztów operacyjnych i w większości przypadków nie będą miały możliwości pokrycia kosztów zadłużenia.*
- *W najtrudniejszej sytuacji znajdą się hotele z segmentów upscale i wyżej, zlokalizowane w centrach miast, podczas gdy najszybciej odbiją się hotele ekonomiczne, budżetowe i zlokalizowane w miejscowościach resortowych.*
- *Banki będą musiały stać się częścią rozwiązań dla naszej branży, która znajduje się w niezwykle trudnej sytuacji. Nie mogą liczyć na to, że skutki pandemii w najbliższym czasie przejdą do historii. Dobra wiadomość jest taka, że Europejski Bank Centralny jest teraz skłonny współpracować z bankami, aby umożliwić im uelastycznienie istniejących kredytów hotelowych.*
- *Większość hoteli w Polsce w 2020 r. osiągnęła przychody na poziomie poniżej 40% przychodów z 2019 r., natomiast spodziewam się, że przychody po pierwszych 6 miesiącach 2021r. będą 50% niższe w porównaniu z pierwszym półroczem 2019 r.*
- *Jak wspomniałem już w marcu 2020 r., polski rząd będzie musiał drukować pieniądze, dopóki COVID nie zostanie opanowany. Dług nie jest ważniejszy niż życie ludzkie i dobrobyt ekonomiczny. Żaden z krajów nie powinien obawiać się dodatkowego zadłużenia, jesteśmy w stanie epidemii i toczymy wojnę, nawet Międzynarodowy Fundusz Walutowy jest tego zdania. Obecnie oczekuje się, że deficyt będzie proporcjonalny do negatywnego wpływu COVID na gospodarkę.*

- *Niedawno zatwierdzony został plan unijnych funduszy naprawczych na kwotę ponad 1,2 biliona euro, jeśli zostanie odpowiednio wykorzystany, będzie bardzo pomocny dla sektora hotelarskiego w Polsce.*

- *Jak wspomniałem również w marcu, branża hotelarska potrzebuje emisji obligacji ratunkowych, aby uchronić hotele przed upadłością. Szacuję, że 7 000 euro na pokój X 145 000 pokoi pozwoli pozyskać około 1 miliarda euro. Może to mieć formę emisji obligacji gwarantowanej przez Narodowy Bank Polski. Należy również pamiętać, że inne sektory takie jak, turystyka, MICE, restauracje, puby, taksówki, organizatorzy wycieczek zależą od naszego sektora i stanowią dodatkowe 80% branży hotelarskiej.*

- *Musimy wykorzystać ten okres powolnej odbudowy, aby wzmocnić relacje z naszymi klientami i współpracownikami. Te ponure czasy będą wspominane przez lata, a sposób, w jaki będziemy traktować naszych partnerów biznesowych, może uczynić z nich naszych najsilniejszych sojuszników i długotrwałych współpracowników.*

- *Branża hotelarska, podobnie jak większość innych biznesów, dotyczy ludzi. Praktycznie niemożliwe jest zastąpienie magii bycia razem, stąd biura znów się zapełnią, hotele też będą obłożone gośćmi a linie lotnicze, pomimo limitów, również wrócą na pełne obroty.*

- *Obłożenie hoteli w Polsce w 2020 r. zakończy się na poziomie 36% wobec 71% w 2019 roku.*

- *Średnia strata wskaźnika EBITDA na pokój hotelowy w 2020 r. to ok. 4500 euro, czyli hotel ze 100 pokojami w standardzie 3,5 gwiazdek będzie miał ujemną EBITDA w wysokości 450 000 euro. Wartość tej straty to ok. 5.500.000 euro utraty wartości obiektu..*

Prognoza Hotel Professionals na 2021r.:

Średnioroczne obłożenie hoteli w Polsce	ok. 43%
Średnioroczne obłożenie hoteli w Warszawie	ok. 44% (optymistyczny scenariusz)
Zmiana % RevPAR w stosunku do 2019 r.	-35%

Tęsknimy za kontaktem międzyludzkim w naszych biurach, z naszymi pracownikami, klientami oraz gośćmi hotelowymi. Każdego ranka potrzebujemy mieć cel, wziąć prysznic, ubrać się, aby wyjść ze strefy domowej i spotkać się ze współpracownikami. Tęsknimy za pracowaniem ramię w ramię nad projektami, pomysłami i poczuciem fizycznego przebywania z ludźmi.

Po roku spotkań za pomocą aplikacji ZOOM, Teams, Webex i innych, nie możemy się doczekać organizacji spotkań stacjonarnych i przebywania z innymi. Nadzieja ta przywraca radość do życia. Cyfrowa i wirtualna rzeczywistość pomogła nam przetrwać, ale nigdy nie zastąpi magii przebywania z ludźmi.

Osobiście, nie mogę się doczekać aż ten rok się skończy. Pisząc niniejszy wstęp odliczam już ostatnie dni. Ograniczenia, brak ciągłości w prowadzeniu biznesu, brak możliwości utrzymania przez hotele różnego rodzaju strumieni przychodów, ryzyko utraty pracy, ciągła presja na finanse firmowe i osobiste, strach przed zarażeniem, a przede wszystkim ograniczenia naszej wolności i brak normalności życia – miejmy nadzieję, że to wszystko wkrótce przejdzie do przeszłości. Z niecierpliwością czekamy na możliwość wyjścia do restauracji, kawiarni, na zakupy, zjazdy rodzinne i przytulanie bliskich.

Jestem przekonany, że wraz z rozpowszechnieniem szczepionki wszystkie te negatywne aspekty zostaną powoli rozwiązane.

Na uwagę zasługuje fakt, że nawet w tym szalonym roku w Polsce otwarto ponad 3000 nowych pokoi hotelowych w 34 hotelach.

Pamiętajmy wszyscy, że „to też minie".

Bądźmy ze sobą myślami, wchodząc w 2021 r. Wspólnie będziemy świętować wejście na drogę powrotu do zdrowia.

Litery „O" na najbliższe miesiące: ODNOWA/6, ODBUDOWA/6, ODBICIE/6 = OZDROWIENIE!

*Rozpoczęcie drogi do ozdrowienia będzie możliwe po odmrożeniu sektora hotelowego.

Alex Kloszewski
MRICS Partner Zarządzający
Hotel Professionals &
Hotel Professionals Management Group

WPŁYW COVID-19 NA SEKTOR HOTELOWY W POLSCE

Pierwszy przypadek zakażenia COVID-19 został potwierdzony przez polskie władze 4 marca 2020 r., 15 marca rząd polski zamknął granice kraju dla wszystkich lotów i pociągów międzynarodowych, nakładając jednocześnie obowiązek 14-dniowej kwarantanny dla wszystkich wjeżdżających do Polski z zagranicy. Średnia zmiana obłożenia w hotelach w Polsce w tygodniu kończącym się z dniem 22 marca, w stosunku do zeszłego roku, wyniosła -91%.

W dniu 31 marca nałożono dalsze ograniczenia, w tym zamknięto wszystkie hotele i obiekty noclegowe (z wyjątkiem tych, które zostały przeznaczone dla osób odbywających kwarantannę lub przyjmujących gości biznesowych oraz obiektów służących jako miejsca noclegowe dla służb medycznych). 16 maja rząd ogłosił etapy odmrażania polskiej gospodarki – ponowne otwarcie hoteli zostało przewidziane na II etap.

Na podstawie ankiety przeprowadzonej w pierwszej połowie kwietnia przez IGHP, po 31 marca blisko 80% obiektów hotelowych zostało zamkniętych. IGHP oszacowało, że branża hotelowa poniosła straty (stan na 25.04) na poziomie od 870 mln zł do 1 mld zł przychodów miesięcznie. Te obiekty, które pozostały otwarte, mogły obsługiwać gości przebywających w delegacji służbowej lub pełniły funkcję izolatoriów. Hotele te podpisały umowę ze szpitalem i za pośrednictwem NFZ otrzymywały środki na prowadzoną działalność, jednak ich średnie obłożenie utrzymywało się na rekordowo niskim poziomie (poniżej 10%).

29 kwietnia rząd ogłosił, że hotele i miejsca noclegowe będą mogły wznowić działalność 4 maja pod warunkiem, zachowania szczególnych zasad bezpieczeństwa oraz pod warunkiem wprowadzenia procedur epidemiologicznych.

Również w maju rząd, wprowadzał rozporządzenia, które pozwoliły na stopniowe odmrażanie usług integralnych dla sektora hotelowego (gastronomia, spa & wellness, siłownie), a w czerwcu przywrócono wewnątrz krajowy ruch lotniczy, otwarte zostały polskie granice na ruch pomiędzy krajami Unii Europejskiej (w tym zniesiono obowiązek kwarantanny), przywrócono loty do większości krajów Unii Europejskiej.
Według danych przedstawionych przez IGHP, w maju, po ogłoszeniu zniesienia części ograniczeń z powodu epidemii, otworzyło się jedynie 10 proc. hoteli. IGHP szacowało, że pod koniec maja, po uruchomieniu gastronomii otworzyć się miało 20-30% hoteli.

Według danych firmy STR Global monitorującej wyniki hoteli, 19 lipca 2020 już tylko mniej niż 20% hoteli raportujących do STR pozostało zamkniętych w Polsce.

Po 2 miesiącach prawie całkowitego lockdownu, nastąpiły 3 miesiące odbicia (czerwiec – sierpnia).

W lipcu i sierpniu hotele, w szczególności te zlokalizowane w miejscowościach resortowych, zanotowały wzrosty średniego obłożenia w związku z poluzowaniem restrykcji oraz wzmożonym ruchem wśród turystów krajowych. Wybrane hotele nad morzem Bałtyckim osiągnęły średnie obłożenie na poziomie sięgającym nawet 80-90%. Największe miasta również zanotowały wzrosty średniego obłożenia miesiąc do miesiąca w lipcu i sierpniu, wzrosty były szczególnie widoczne w weekendy, co można przypisać tzw. city breakom.

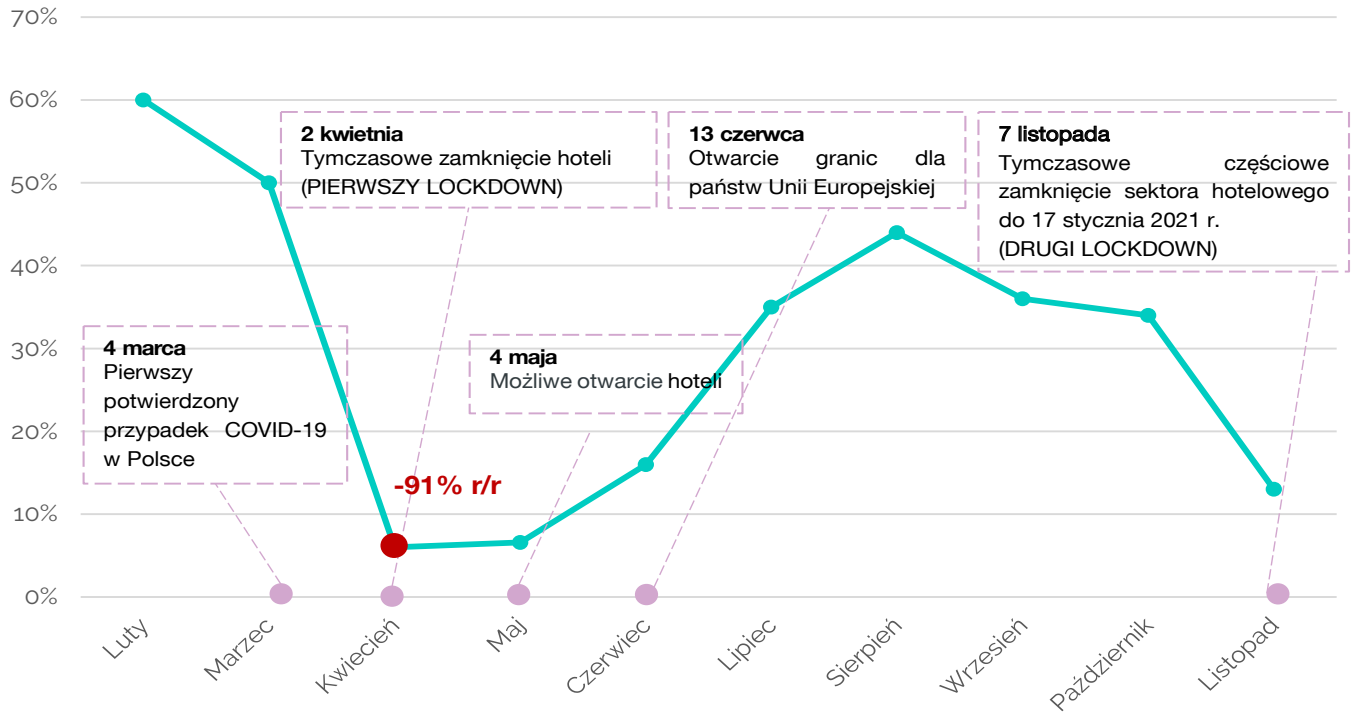
We wrześniu i październiku trend wzrostowy zahamował i hotele zaczęły notować ponowne spadki obłożenia w związku z drugą falą zachorowań na COVID-19 oraz wprowadzeniem tzw. „żółtych" i „czerwonych" stref oraz przywracaniem restrykcji w poszczególnych sektorach.

4 listopada, polski rząd ogłosił ponowne tymczasowe częściowe zamknięcie sektora hotelowego, zezwalając hotelom i innym skategoryzowanym obiektom noclegowym na przyjmowanie jedynie gości biznesowych oraz udostępnienie hoteli jako miejsca noclegowego dla służb medycznych lub jako izolatoria. Rozporządzenie weszło w życie 7 listopada.

W grudniu rząd wydłużył i dodatkowo zaostrzył restrykcje dotyczące działalności hoteli do 17 stycznia 2021 r.

OBŁOŻENIE HOTELI W POLSCE PO WYBUCHU PANDEMII COVID-19

POLSKA – SZACUNKOWE ŚREDNIE OBŁOŻENIE (OTWARTE HOTELE), 1 LUTEGO – 1 LISTOPADA 2020 R.



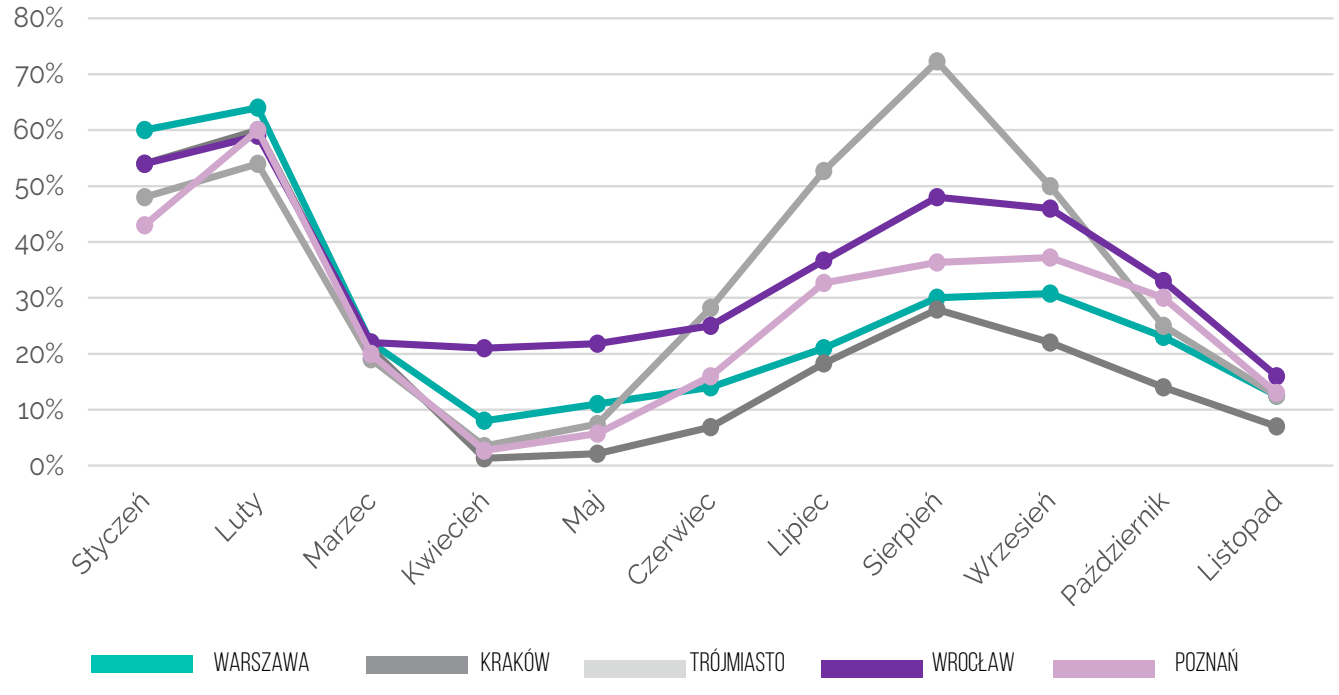
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

*Szacunkowe średnie obłożenie otwartych hoteli (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

**Decyzja rządu o tymczasowym zamknięciu hoteli i innych skategoryzowanych obiektów noclegowych (z wyjątkiem hoteli obsługujących gości biznesowych oraz służb medycznych lub hoteli przeznaczonych jako izolatoria) obowiązywała od 2 kwietnia do 4 maja. 4 listopada polski rząd ogłosił ponowne tymczasowe zamknięcie sektora hotelowego od 7 listopada (z wyjątkiem hoteli obsługujących gości biznesowych oraz służb medycznych lub hoteli przeznaczonych jako izolatoria), następnie w grudniu rząd wydłużył i dodatkowo zaostrzył restrykcje dotyczące działalności hoteli do 17 stycznia 2021 r.

OBŁOŻENIE HOTELI W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W POLSCE PO WYBUCHU PANDEMII COVID-19

ŚREDNIE OBŁOŻENIE HOTELI (OTWARTE HOTELE), STYCZEŃ - LISTOPAD 2020



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global

*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

OBŁOŻENIE HOTELI W POLSCE PO WYBUCHU PANDEMII COVID-19

1. W styczniu i lutym hotele w największych miastach w Polsce zanotowały obłożenie typowe dla miesięcy zimowych, przy czym Warszawa miała nieznaczną przewagę, a Trójmiasto znalazło się na dolnym końcu ze względu na bardziej sezonowy charakter rynku.

2. W marcu wraz z pierwszymi ogłoszonymi przypadkami COVID-19 oraz wprowadzeniem stanu epidemii średnie obłożenie we wszystkich miastach spadło o ok. 65% miesiąc do miesiąca, osiągając poziom ok. 20%.

3. Rozporządzanie nakazujące tymczasowe zamknięcie hoteli oraz obiektów noclegowych weszło w życie 2 kwietnia (wyjątki obejmowały hotele przeznaczone dla medyków i na izolatoria oraz do obsługi gości przebywających w delegacjach służbowych). 4 maja ograniczenie zostało zniesione. W hotelach, które pozostały czynne, obłożenie osiągnęło rekordowo niskie poziomy - średnio poniżej 10%. Takie wyniki nie miały precedensu w powojennej rzeczywistości. Wyjątkiem był Wrocław, który w kwietniu i maju zanotował średnie obłożenie ok. 20%. Taki wyniki został osiągnięty m.in. dzięki pracownikom i współpracownikom firmy LG, którzy w obliczu wybuchu pandemii musieli pozostać we wrocławskich hotelach w trakcie realizacji dużego projektu infrastrukturalnego.

4. Z drugiej strony, Kraków zanotował największe spadki, lokując się na najniższej pozycji pod względem średniego obłożenia. Wynikało to z typowej dla krakowskiego rynku segmentacji gości, którymi są głównie turyści zagraniczni podróżujący w celach wypoczynkowych i turystycznych, jak również w dużej mierze goście MICE-owi.

5. W miesiącach od czerwca do sierpnia, wraz z rozluźnieniem restrykcji rządowych oraz zwiększoną mobilnością turystów krajowych, największe miasta zanotowały wzrosty średniego obłożenia miesiąc-do-miesiąca. Obłożenie napędzały pobyty wypoczynkowe oraz weekendowe (tzw. „city breaks"). Wzrost obłożenia był szczególnie widoczny w Trójmieście. Średnie obłożenie dla wybranych hoteli w Trójmieście w sierpniu przekroczyło 70% - było to najwyższe obłożenie wśród dużych miast w całym regionie CEE. Wynik ten wpisywał się w ogólny globalny trend – w szczególności lokalizacje kurortowe skorzystały z krajowego ruchu turystycznego w miesiącach letnich.

6. We wrześniu jedynie Warszawa i Poznań odnotowały wzrost obłożenia z miesiąca na miesiąc, podczas gdy we Wrocławiu, Trójmieście i Krakowie rosnący trend uległ odwróceniu. W Trójmieście spadek obłożenia w porównaniu z sierpniem był dość silny (ok. -30% m-do-m).

7. Druga fala COVID-19 i wprowadzenie „żółtych" i „czerwonych" stref skutkujące ponownym nałożeniem przez rząd ograniczeń na poszczególne sektory przyczyniły się do dalszych spadków poziomów obłożenia na wszystkich rynkach w miesiącach jesiennych.

8. 4 listopada polski rząd ogłosił drugą, niemalże całkowitą blokadę sektora hotelarskiego. Od 7 listopada hotele mogły obsługiwać wyłącznie gości w delegacjach biznesowych (podróżujących służbowo) oraz personel medyczny. Pod koniec października poziom obłożenia w najwięszych miastach oscylował na poziomie kilkunastu procent, a w przypadku Krakowa ok. 7%. W grudniu rząd wydłużył i dodatkowo zaostrzył restrykcje dotyczące działalności hoteli, a od 28 grudnia nakazał ich całkowite zamknięcie.

9. Skala i dotkliwość kryzysu związanego z COVID-19 są w tym momencie są trudne do przewidzenia i zależą od dalszego rozprzestrzeniania się wirusa, od tempa i skali szczepień, zamrażania bądź odmrażania przez rząd sektora hotelowego oraz innych sektorów gospodarki, jak również od pomocy rządowej dla sektora hotelowego oraz w perspektywie średnio do długoterminowej, od wpływu COVID-19 na gospodarkę krajową oraz światową.

PODSUMOWUJĄC:

- Średnie obłożenie w polskich hotelach w okresie luty-listopad kształtowało się na podobnym poziomie jak średnie obłożenie dla hoteli w Europie.

.

- Miejscowości typowo wypoczynkowe oraz miasta regionalne w Europie osiągały lepsze wyniki niż największe miasta, jak również na większości rynków europejskich hotele z niższych segmentów (economy i midscale) były bardziej odporne, na co wskazywało szybsze odbicie tych hoteli w miesiącach bezpośrednio po lockdownie w porównaniu z hotelami z segmentów upscale i luxury. Obiekty z segmentów economy i midcsale również odnotowały mniejsze spadki obłożenia.

- W całej Europie apartamenty serwisowane tzw. „serviced apartments" (w tym przeznaczone na najem krótko- i długoterminowy) również okazały się bardziej odpornym sektorem w porównaniu z tradycyjnymi hotelami, ze względu na model dłuższych pobytów oraz większe rozmiary pokoi z domowymi udogodnieniami, w tym aneksami kuchennymi. Prognozujemy, że trend ten się utrzyma. W Polsce sektor ten jest w początkowej fazie rozwoju. Na chwilę obecną brakuje sieciowych obiektów extended-stay i serviced apartments, co daje możliwość inwestorom wejścia w ten niszowy sektor.

- Pierwszy popyt generowany był przez krajowych turystów wypoczynkowych, a w mniejszym stopniu przez krajowe podróże służbowe.

- Niepewność na rynku przełożyła się na wstrzymanie realizacji nowych inwestycji hotelowych. Obecnie, pozyskanie finansowania na development hotelowy jest niemalże niemożliwe, natomiast kapitał szuka okazji inwestycyjnych w postaci aktywów o ograniczonej płynności. Sytuacja ta jest jednak przejściowa. Jak pokazuje historia, sektor hotelowy jest odporny na wstrząsy i wraz z odbiciem, zakładanym na drugą połowę 2021 r., banki zaczną udzielać finansowania.

- Rynek hotelowy, pomimo iż jest w znacznym stopniu uzależniony od globalnych warunków gospodarczych i społecznych (wstrząsów zewnętrznych), okazał się być sektorem odpornym w obliczu minionych światowych kryzysów gospodarczych, epidemicznych i społecznych, a popyt na podróże dynamicznie odbudowywał się za każdym razem.

- Popyt na usługi hotelowe jest i wraz ze zniesieniem restrykcji i odmrożeniem sektora, nastąpi odbicie.

PONIŻEJ PRZEDSTAWIAMY OCZEKIWANĄ KOLEJNOŚĆ POWROTU POPYTU DLA SEKTORA HOTELOWEGO W POLSCE

Oczekiwana kolejność	Rodzaj popytu	Warunek	Odległość
1	Krajowi wypoczynkowi	Otwarte hotele	Ruch regionalny (ruch kołowy)
2	Zagraniczni wypoczynkowi (turyści z krajów ościennych)	Otwarte granice	Ruch regionalny (ruch kołowy)
3	Krajowi biznesowi / turyści MICE-owi (małe, lokalne wydarzenia MICE)	Powrót do biur / spotkania do 50-100 osób dozwolone	Krajowy ruch lotniczy / pociągowy
4	Krajowi turyści MICE-owi	Odbicie gospodarki	Krajowy ruch lotniczy / pociągowy
5	Zagraniczny wypoczynkowi i biznesowi	Wirus opanowany / szczepionka rozpowszechniona	Międzynarodowy ruch lotniczy
6	Międzynarodowi MICE-owi	Wirus opanowany / szczepionka rozpowszechniona + odbicie gospodarki	Międzynarodowy ruch lotniczy

RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2020[1]

W Polsce funkcjonuje ok. 2 945 hoteli oferujących łącznie ponad 143,3 tys. pokoi. Ok. 44% pokoi działa w standardzie 3 gwiazdek (segment economy). Drugą najbardziej liczną kategorią są pokoje 4-gwiazdkowe (ok. 30%), a kolejną 2-gwiazdkowe. Pokoje 5-gwiazdkowe stanowią niewielki procent oferty pokoi w Polsce, jedynie około 7% całkowitej podaży.

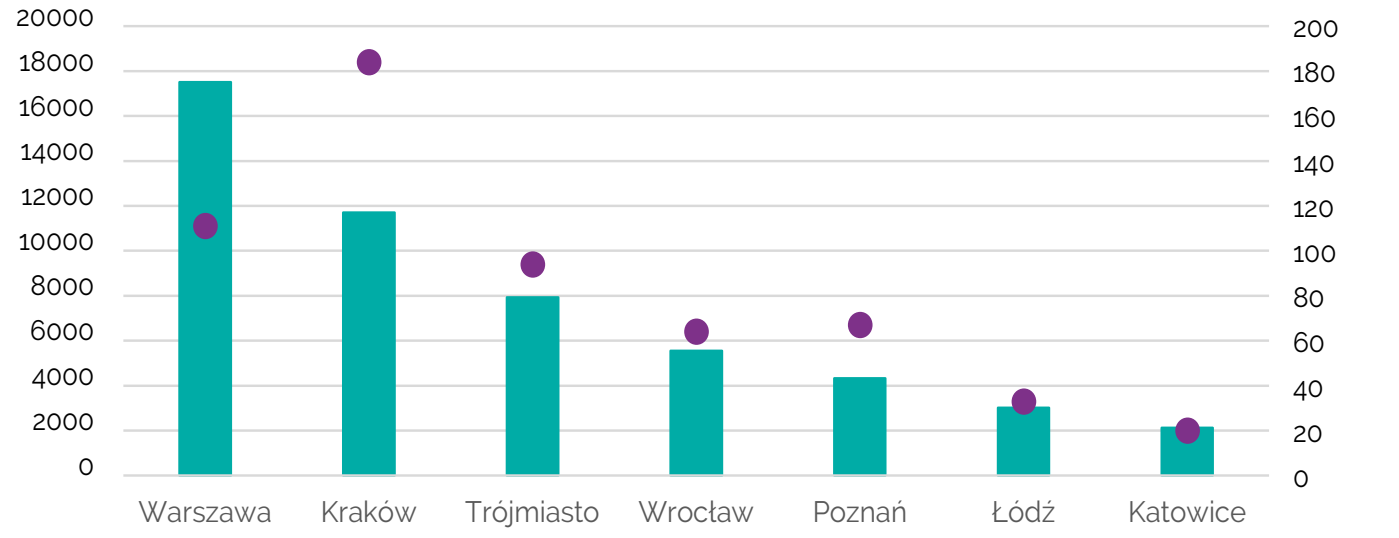
PODAŻ HOTELOWA

W POLSCE WG. KATEGORII

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

PODAŻ POKOI HOTELOWYCH

W POLSCE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

1) Przedstawione dane dotyczące podaży uwzględniają całkowitą podaż hoteli, włączając hotele, które czasowo zawiesiły działalność z powodu pandemii COVID-19.

NOWE OTWARCIA HOTELOWE Z GLOBALNĄ, REGIONALNĄ BĄDŹ POLSKĄ MARKĄ HOTELOWĄ W 2020 R.

Nowe otwarcia hotelowe z globalną, regionalną bądź polską marką hotelową w 2020 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
Ibis Styles Bolesławiec	★★★	65	Accor Hotels	Bolesławiec
Ibis Styles Nowy Targ	★★★★	106	Accor Hotels	Nowy Targ
B&B Rzeszów Centrum (Rebraning Grand Ferdynand Downtown Hotel Rzeszów)	★★★★	64	B&B Hotels	Rzeszów
Radisson Blu Sopot	★★★★	219	Radisson Hotel Group	Sopot
Radisson Hotel Szklarska Poręba	★★★★	104	Radisson Hotel Group	Szklarska Poręba
Ibis Styles Tomaszów Lubelski	★★★	50	Accor Hotels	Tomaszów Lubelski
Best Western Plus Hotel Warszawa	n/a	100	BWH Hotel Group	Warszawa
Crowne Plaza Warsaw Hub	★★★★	212	InterContinental Hotels Group	Warszawa
Holiday Inn Express Warsaw Hub	★★★	218	InterContinental Hotels Group	Warszawa
Hampton By Hilton Reduta	★★★	167	Hilton Worldwide	Warszawa
Holiday Inn Express Mokotów	★★★	167	InterContinental Hotels Group	Warszawa
Mercure Warszawa Ursus Station	★★★	214	Accor Hotels	Warszawa
Nobu Warsaw Hotel (dawny Rialto 44 pokoi)	★★★★★	117	Nobu Hotels	Warszawa
Hilton Świnoujście Resort & SPA	★★★★★	173	Hilton Worldwide	Świnoujście
Arche Cukrownia Żnin – I faza	n/a	184	Grupa Arche	Żnin

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

33% POKOI DZIAŁA POD SZYLDEM GLOBALNEJ, REGIONALNEJ BĄDŹ POLSKIEJ MARKI.

Na polskim rynku hotelowym wciąż dominują pokoje nienależące do żadnej sieci hotelowej.

Wyjątek stanowi segment 5 gwiazdek, gdzie udział pokoi sieciowych wynosi blisko 68% całkowitej podaży. W przypadku segmentu pokoi 4-gwiazdkowych blisko ok. 49% pokoi należy do globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej.

W 2020 r. 34 nowe hotele zostały dostarczone na rynek hotelowy w Polsce, oferujące ok. 3120 pokoi, z czego blisko 70% to pokoje należące do globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej.

ZARYS HISTORYCZNY - PATRYCJA PAWLAK

W okresie przedpandemicznej rzeczywistości, ostatnie 5 lat możemy określić jako okres dynamicznego rozwoju i wzrostów na polskim rynku hotelowym. Pomimo rosnącej liczby pokoi, na wielu rynkach, zarówno miejskich jak i kurortowych, nowa podaż równoważona była przez rosnący popyt. W tym okresie w szczególności byliśmy świadkami umacniania się krajowej turystki wypoczynkowej.

W 2019 r. Polska zakończyła rok na niewielkim plusie względem 2018 r. Wzrost wskaźnika RevPAR w porównaniu do roku 2018 był na poziomie ok. 2%. Średnia stawka wzrosła o 2,5%, podczas gdy średnie obłożenie pozostało na bardzo zbliżonym poziomie.

Patrząc na poszczególne rynki, nowa podaż zaczynała wpływać na wyniki hoteli w Warszawie, w której to średnie obłożenie miało tendencję spadkową, co było jednak równoważone przez wzrosty ADR.

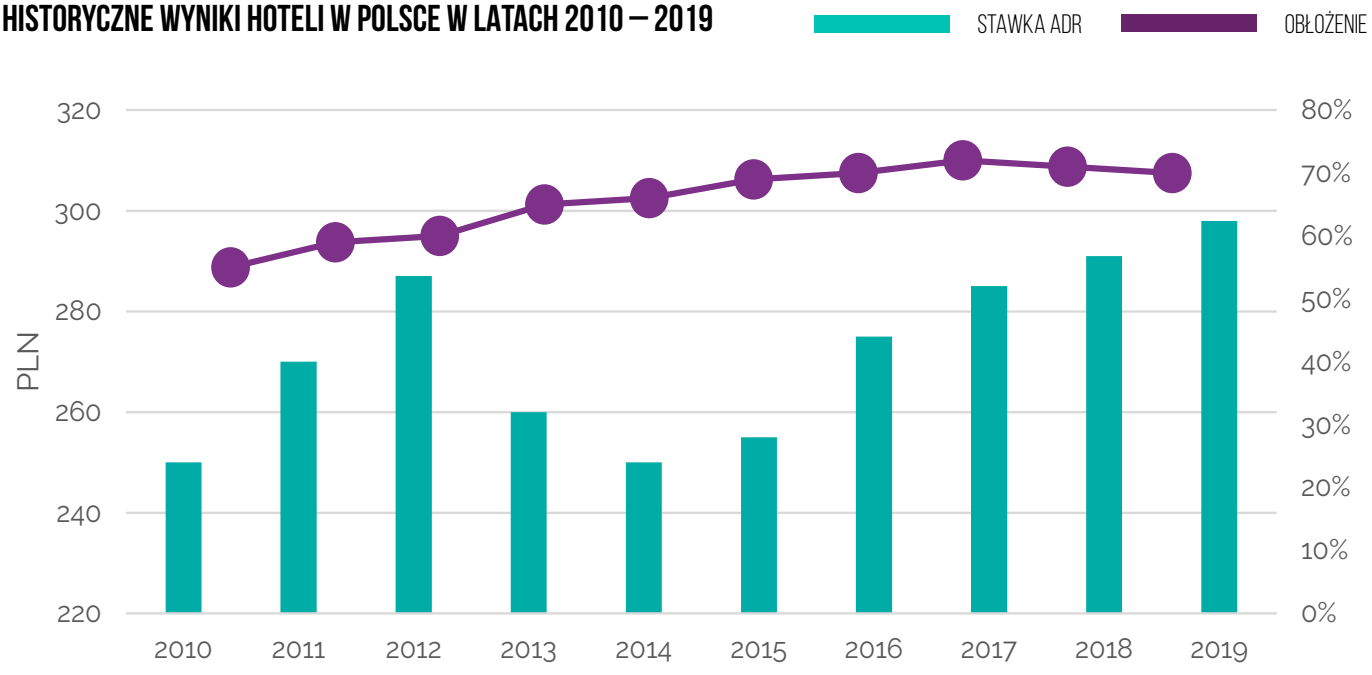
Biorąc pod uwagę liczbę pokoi, które zostały dostarczone na warszawski rynek w krótkim czasie, spadki te były jednak nieznaczne, co świadczyło o wciąż dobrej chłonności stołecznego rynku hotelowego. W przypadku pozostałych miejskich rynków demand factor był silny, a 2020 r. zapowiadał się na kolejny bardzo dobry rok.

W ubiegłorocznym wydaniu raportu, zwróciliśmy jednak uwagę na pewne destabilizatory wywierające wpływ na globalną rzeczywistość, wśród których wymieniony został koronawirus, którego pojawienie się dopiero zostało oficjalnie ogłoszone na azjatyckim kontynencie. Jak się okazało, destabilizator ten ukształtował rzeczywistość w całym 2020 r.

Poniżej przedstawiamy dane dla rynku hotelowego w największych miastach w Polsce w 2020 r.

Patrycja Pawlak (Koszewska)
Research and Market Specialist

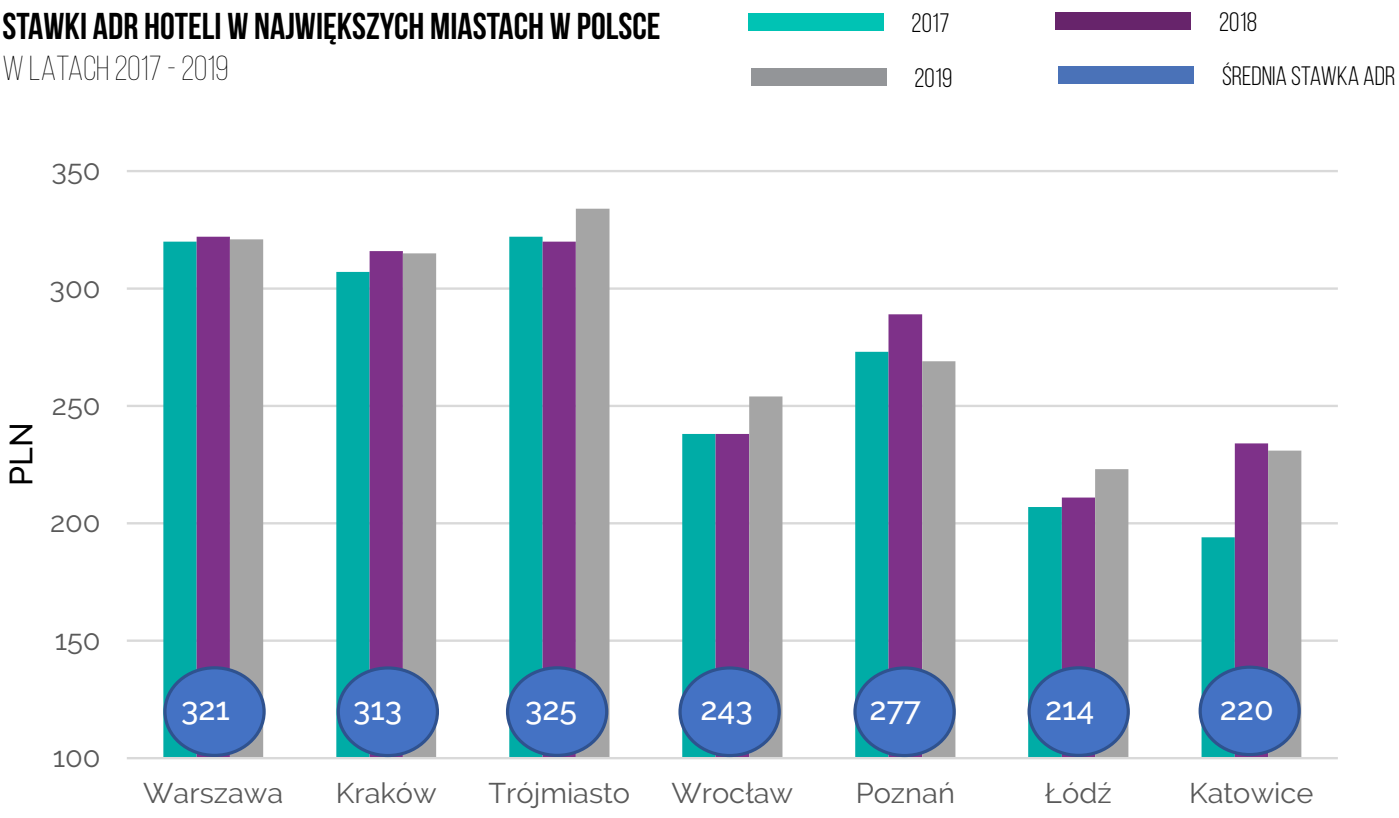
HISTORYCZNE WYNIKI HOTELI W POLSCE W LATACH 2010 – 2019



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global

STAWKI ADR HOTELI W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W POLSCE

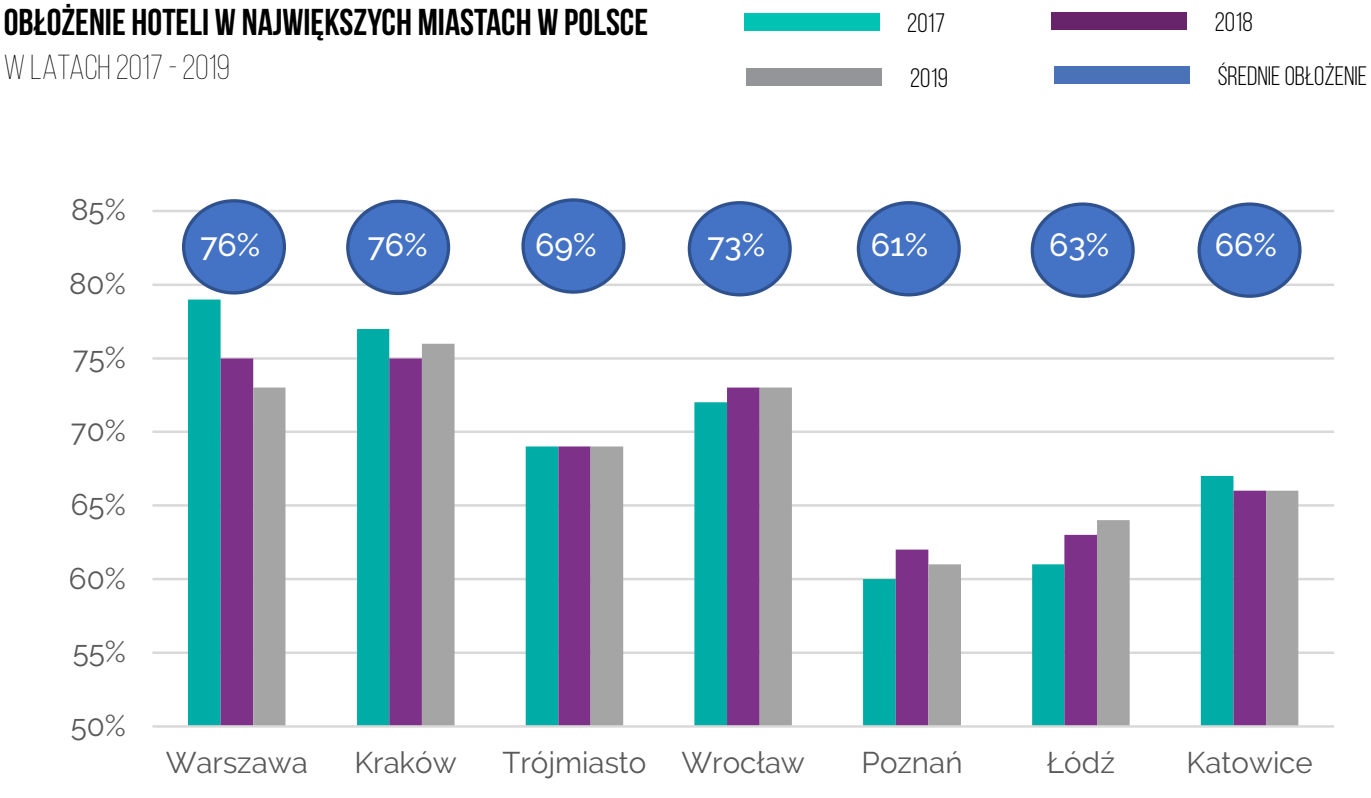
W LATACH 2017 - 2019



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global

OBŁOŻENIE HOTELI W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W POLSCE

W LATACH 2017 - 2019



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global

WARSZAWA

W Warszawie funkcjonuje 111 hoteli, które oferują ok. 17 500 pokoi hotelowych. Dominują pokoje 3-gwiazdkowe, których podaż stanowi blisko 38% całkowitej podaży pokoi w stolicy. 4-gwiazdkowe pokoje stanowią ok. 1/3 pokoi w stolicy. Trzecie miejsce zajmują pokoje 5-gwiazdkowe, oferujące łącznie ok. 3 490 pokoi. Pod względem przynależności do sieci hotelowej, 77% pokoi w Warszawie działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci.

NA RYNEK W 2020 R. WESZŁO OK. **1150** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH

111 HOTELI

OK. 17 500 POKOI HOTELOWYCH

77% POKOI MARKOWYCH

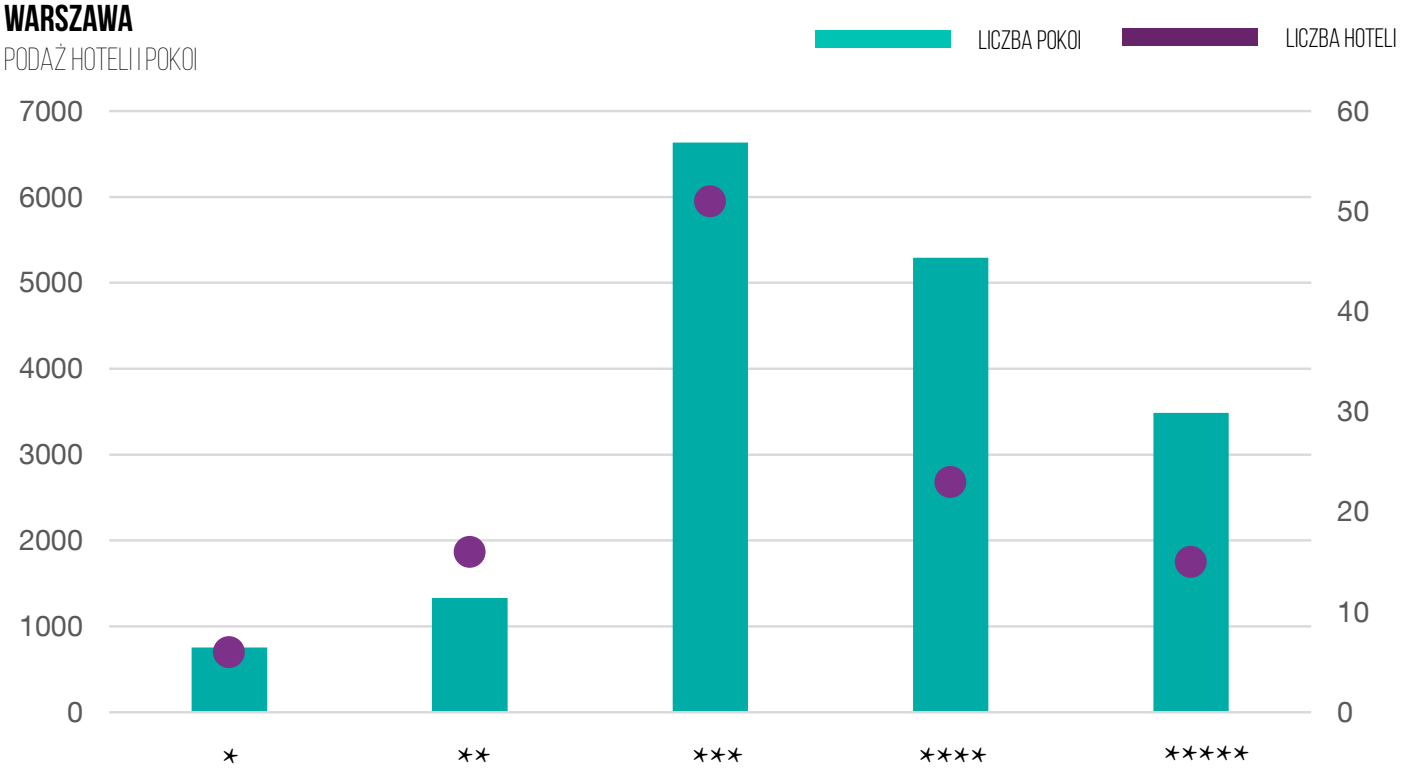
37% POKOI

30% POKOI

20% POKOI

WARSZAWA

PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

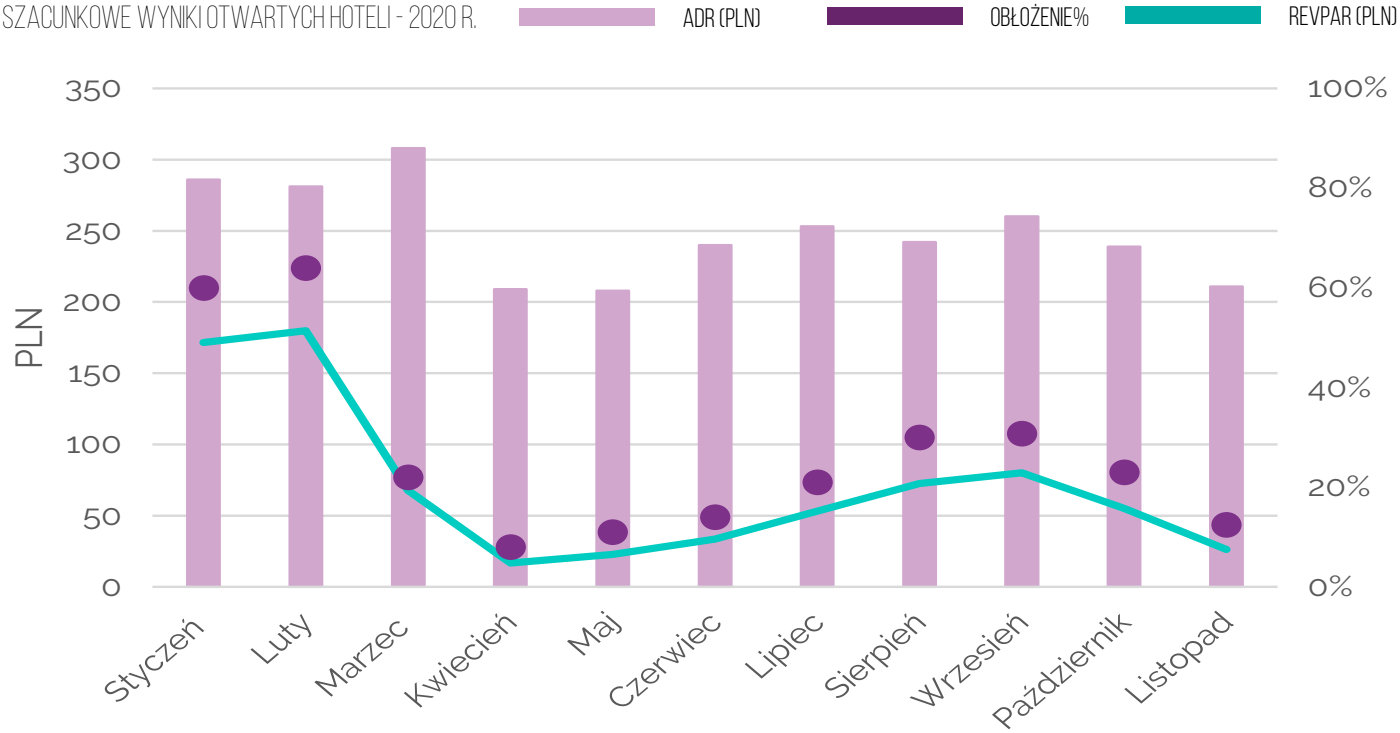
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2020 ROKU

- Na rynek weszło ok. 1 150 nowych pokoi hotelowych w 7 obiektach, co oznacza wzrost podaży pokoi w mieście na poziomie ok. 7% r/r;
- Zadebiutowały nowe w skali miasta marki: Crowne Plaza oraz Nobu, które są również pierwszymi przedstawicielami tych marek w Polsce.
- W lutym 2020 r. sieć Best Western ogłosiła plany otwarcia butikowego Sadie Best Western, który powstanie w miejscu działającego dotychczas Hotelu Harenda.
- Pod koniec grudnia 2020 r. Polski Holding Hotelowy wraz z Polskim Holdingiem Nieruchomości ogłosiły, że poprzez spółkę celową przejmą 5-gwiazdkowy hotel Regent.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WARSZAWA

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2020 R.



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

Brak konferencji, targów, biznesowych spotkań, a także niewielki ruch międzynarodowy, zarówno turystyczny jak i biznesowy wyraźnie dotknęły warszawski rynek w 2020 r.

Od początku pandemii hotele w Warszawie osiągnęły najwyższe obłożenie w sierpniu oraz we wrześniu, kiedy było ono na poziomie ok. 30%, natomiast najwyższy ADR został osiągnięty we wrześniu, kiedy wyniósł ok. 260 zł.

Porównując warszawski rynek z pozostałymi miastami w III i IV kwartale, Warszawa wraz z Krakowem notowała najniższe średniomiesięczne obłożenie, które w przypadku stolicy nie przekroczyło 31%.

W 2019 r. wyniki mierzone dla całego rynku uplasowały Warszawę na drugiej pozycji pod względem osiągniętego wskaźnika RevPAR spośród największych miast, ustępując miejsca rynkowi krakowskiemu, który zajął 1. miejsce. Hotele w stolicy osiągnęły średnie obłożenie na poziomie 73% w przy stawce ADR ok. 320 zł. Patrząc na zmianę RevPAR rok do roku Warszawa zakończyła 2019 r. ze spadkiem na poziomie ok. 2%, który spowodowany był spadkiem średniego obłożenia o ok. 3% przy nieznacznym wzroście ADR.

Nowa podaż, która wchodziła na warszawski rynek od 2018 r. zaczynała wpływać na średnie obłożenie hoteli w skali całego miasta, które zaczynało mieć tendencję spadkową. Pozytywnym zjawiskiem była jednak tendencja lekkiego wzrostu ADR, która niwelowała te spadki obłożenia. Ponadto, można było zaobserwować wzrost liczby gości nocujących w warszawskich hotelach w weekendy, co świadczyło o wzrastającej atrakcyjności Warszawy jako destynacji turystycznej na tzw. city breaks.

W ubiegłorocznym raporcie prognozowaliśmy, że w latach 2020-2022 obłożenie w skali całego miasta miało mieć tendencję spadkową oraz zakładaliśmy, że nastąpi dalszy lekki wzrost ADR lub stabilizacja wskaźnika ADR (średnia stawka za pokój).

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2020 r., pomimo niezwykle trudnego okresu epidemicznego w Warszawie otworzyło się 7 hoteli, które dostarczyły na rynek ok. 1 150 pokoi, co jest wzrostem na poziomie blisko 7% r/r. Jest to wynik zbliżony do poziomu wzrostu zanotowanego w 2019 r., kiedy na rynek weszło ok. 1 050 pokoi w 6 obiektach. W 2020 r. na rynku zadebiutowała lifestylowa marka Nobu w dawnym hotelu Rialto przy ul. Wilczej oraz Crowne Plaza sieci IHG w ramach obiektu dual brand wraz z Holiday Inn Express w kompleksie The Warsaw Hub. W lutym 2020 r. otworzył się także hostel nieobecnej dotychczas w Polsce marki a&o, który oferuje 200 pokoi i 650 łóżek.

Nowe otwarcia hotelowe w 2020 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Holiday Inn Express Mokotów	★★★	167	Mercure Warszawa Ursus Station	★★★ ★★★★	85 129
Best Western Plus Hotel Warszawa	nieskategoryzowany	100	Hampton By Hilton Reduta	★★★	167
Nobu Warsaw Hotel (rozbudowa i rebranding Rialto, 44 pokoi)	★★★★★	73	Crowne Plaza Warsaw Hub & Holiday Inn Express Warsaw Hub	★★★★ ★★★	212 218
Suma pokoi			**1151**		

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Obecnie z powodu sytuacji epidemicznej część projektów w piplinie inwestycynym została wstrzymana, część planowanych otwarć przesunięto w czasie, natomiast cześć inwestycji może nie zostać zrealizowana wcale.

W 2021 r. z dużym prawdopodobieństwem otworzą się hotel NYX w ramach Varso Place, Autograph Collection na starówce oraz ogłoszony w tym roku hotel Stay inn by Frost, których budowa jest na zaawansowanym etapie. W budowie jest również obiekt Royal Tulip Apartments przy ul. Grzybowskiej.

Po trzech latach dynamnicznego wzrostu podaży pokoi przewidujemy, że w kolejnych latach nastąpi spowolnienie a część projektów będących w pipelinie, które są na etapie pozyskiwania pozwoleń bądź finansowania może nie zostać zrealizowana.

Planowane otwarcia hotelowe w 2021-2023

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
NYX (Varso Place)	★★★★	331	Arche Hotel Poloneza II etap	★★★	245
Autograph Collection	★★★★★	100	Royal Tulip Apartments	5-star standard	448
Campanile (rebranding i rozbudowa hotelu Grot)	n/a	105	Stay inn by Frost	n/a	90
Tulip Residences Targowa	★★★	100	Staybridge Suites Warszawa Ursynów (wstrzymana realizacja)	★★★★	190
Focus Hotel Premium	★★★★	238	Meininger	n/a	151
TRIBE Warsaw Bracka	n/a	113	Hotel Praski	n/a	118
Occidental, Barcelo Hotels & Resorts	n/a	150	Radisson Red	★★★★	230
Sadie Best Western (former hotel Harenda)	n/a	66	Holiday Inn Express Warsaw Jerozolimskie	★★★	156
Hampton by Hilton Warszawa Wschodnia	★★★	100	Holiday Inn Warsaw Mokotów	★★★★	370
Moxy Warszawa Centrum	★★★	263	Puro Warszawa Wola	n/a	300-350
AC by Marriott	★★★★	214	Moxy & Residence Inn Wilanowska	★★★ & ★★★★	312

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

KRAKÓW

Krakowski rynek hotelowy liczy 183 hotele, które oferują około 11 670 pokoi hotelowych. Najwięcej pokoi pozycjonuje się w segmencie 4-gwiazdkowym – ok. 43% oraz 3-gwiazdkowym ok. 35%. Pokoje w kategorii 5-gwiazdkowej 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 W 2020 R. WESZŁO OK. **290** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH

183
HOTELI

OK. 11 670
POKOI HOTELOWYCH

49%
POKOI MARKOWYCH

35%
POKOI

43%
POKOI

11%
POKOI

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2020 ROKU

- Na rynek weszło ok. 290 nowych pokoi hotelowych w 8 obiektach hotelowych.
- W październiku 2020 r. ogłoszono podpisanie umowy franczyzy pomiędzy siecią Accor a inwestorem Cracovia Airport Hotel na hotel pod szyldami marek Greet i ibis Styles, który powstać ma przy lotnisku w Balicach.
- W listopadzie 2020 r. sieć Louvre Hotels Group ogłosiła zawarcie porozumienia w sprawie zarządzania planowanym nowym hotelem pod marką Golden Tulip również przy lotnisku w Balicach.

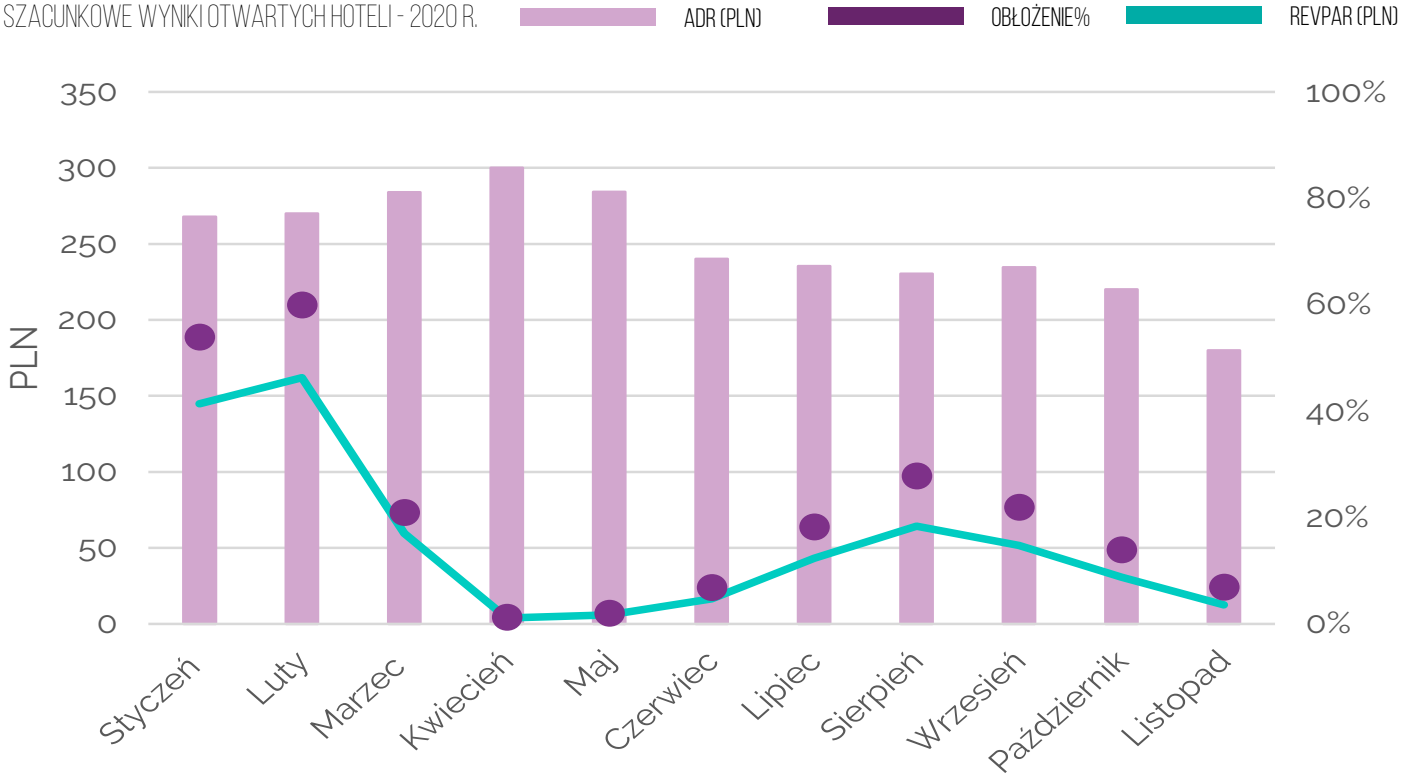
KRAKÓW
PODAŻ HOTELI I POKOI

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KRAKÓW

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2020 R.



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

Krakowski rynek, który opiera się w dużej mierze na gościach zagranicznych, stanowiących rokrocznie ponad 50% gości nocujących w obiektach noclegowych, został najbardziej dotknięty skutkami pandemii spośród największych polskich miast. Od wybuchu pandemii średnie obłożenie w Krakowie nie przekroczyło 30%.

W kwietniu średnie obłożenie i RevPAR w kilku otwartych hotelach były bliskie 0, z kolei najwyższy RevPAR od marca rynek ten zanotował w sierpniu, kiedy wyniósł 64 zł przy średnim obłożeniu 28%.

2019 r. był rokiem wyjątkowo pomyślnym dla Krakowa, kiedy to stolica Małopolski zajęła pozycję lidera pod względem poziomu wskaźnika RevPAR wśród największych 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% przy stawce ADR 315 PLN pozwoliły na prześcignięcie stolicy przez Kraków.

W rzeczywistości przed pandemicznej Kraków uznawany był za silny rynek hotelowy, który notował nieustanny wzrost wskaźnika RevPAR rok-do-roku w latach 2010-2019.

Kraków przyciągał zagranicznych turystów wypoczynkowych przez cały rok, z sezonem wysokim przypadającym na miesiące letnie. Popyt ten wzmacniany był również przez gości krajowych, jak i zagranicznych przyjeżdżających w celach biznesowych i MICE-owych, dzięki czemu sezonowość na tym rynku była stosunkowo niska.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2020 r, na rynek weszło 8 niewielkich butikowych hoteli o łącznej liczbie pokoi 286. Na 2021 r. zaplanowane jest kilka otwarć hoteli, które są na zaawansowanym etapie budowy lub wykończenia, w tym AC by Marriott przy Błoniach, który będzie jednym z największych hoteli w mieście, ibis Styles Mogilska czy Mercure Kraków Fabryczna. Również w 2021 r. na krakowski rynek mają wejść planowo dwa hotele 5-gwiazdkowe: pierwszy w Polsce hotel pod marką Curio Collection by Hilton oraz debiutująca w Polsce marka Autograph Collection by Marriott.

Jeżeli wszystkie z wymienionych hoteli się otworzą - łącznie w 2021 r. na rynek może wejść nawet 1000 pokoi hotelowych. Nowe hotele, których otwarcie zaplanowane jest na najbliższe dwa lata różnią się skalę od hoteli, które wchodziły na rynek w ciągu ostatnich lat – średnio na 1 hotel przypada 150-200 pokoi.

Obecnie jednak z powodu sytuacji epidemicznej część projektów w piplinie inwestycynym została wstrzymana, część planowanych otwarć przesunięto lub mogą być przesunięte w czasie, natomiast cześć inwestycji może nie zostać zrealizowana wcale.

Nowe otwarcia hotelowe w 2020 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Art Suites	★★★★	17	H15 Palace Hotel	★★★★★	70
Avena by Artery	★★★★	47	Maximum	★★★	50
Garbary Boutique Hotel	★★★	15	The Bridge Suites Kraków	nieskategoryzowany	23
Centrum Hotelowo-Konferencyjne Krowodrza	★★★★	38	M29	★★★★	26
Suma pokoi			**286**		

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Planowane otwarcia hotelowe w 2021 – 2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel na ul. Lubicza	★★★★	61	Gertruda Boutique Hotel	n/a	n/a
Hyatt Place	★★★★	216	Holiday Inn Express Kraków Airport	★★★	158
AC by Marriott	★★★★	300	Hampton by Hilton Airport Hotel	★★★	173
Hotel Ferreus	★★★★★	70	Adagio Aparthotel	n/a	190
Radisson Red	★★★★	230	Hotel przy Błoniach	★★★★	263
Ibis Styles Mogilska	★★★	259	TRIBE Kraków Stare Miasto	★★★	170
Mercure Kraków Fabryczna City	★★★★	200	Moxy Kraków Airport	★★★	n/a
King Salomon Hotel	★★★★	117	Le Meridien – rebranding Hotelu Royal	★★★★★	120
Nobilium	★★★★	46	Hotel Arche Kraków	n/a	150
Autograph Collection by Marriott	★★★★★	125	Indigo Kraków Wawel Royal Castle	★★★★	76
Curio Collection by Hilton, Hotel Saski Kraków	★★★★★	113	Voco Kraków – Montelupi	n/a	44
Golden Tulip Balice Kraków	★★★★	116	Greet & ibis Styles Kraków Balice	n/a	161
Hampton by Hilton Kraków-Balice	★★★	173	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

TRÓJMIASTO

W Trójmieście funkcjonuje 94 hoteli oferujących łącznie ok. 7 920 pokoi hotelowych, z czego ponad połowa pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Dominują pokoje 3- i 4-gwiazdkowe, które mają podobny udział w rynku – odpowiednio 40% i 39% pokoi w Trójmieście. Wśród segmentu 3-gwiazdkowego (economy & midscale) pokoje należące do globalnych sieci hotelowych stanowią jedynie 37% podaży pokoi w tym segmencie, co daje możliwość wejścia nowym markom w ten segment rynku. Z kolei najwyższy segment 5-gwiazdkowy stanowi ok. 12% całkowitej podaży pokoi hotelowych.

NA RYNEK W 2020 R. WESZŁO OK. **520** NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW

94
HOTELI

OK. 7 920
POKOI HOTELOWYCH

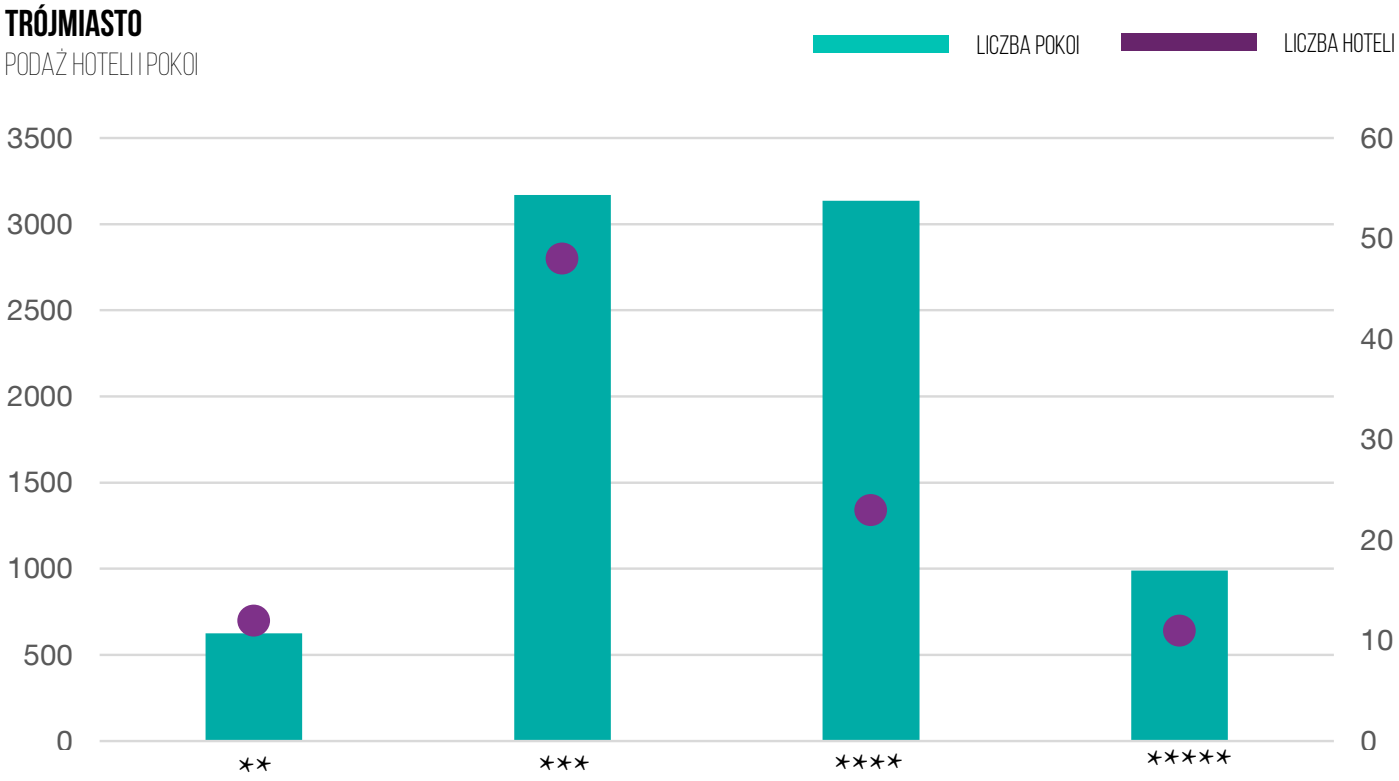
53%
POKOI MARKOWYCH

40%
POKOI

39%
POKOI

12%
POKOI

TRÓJMIASTO
PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

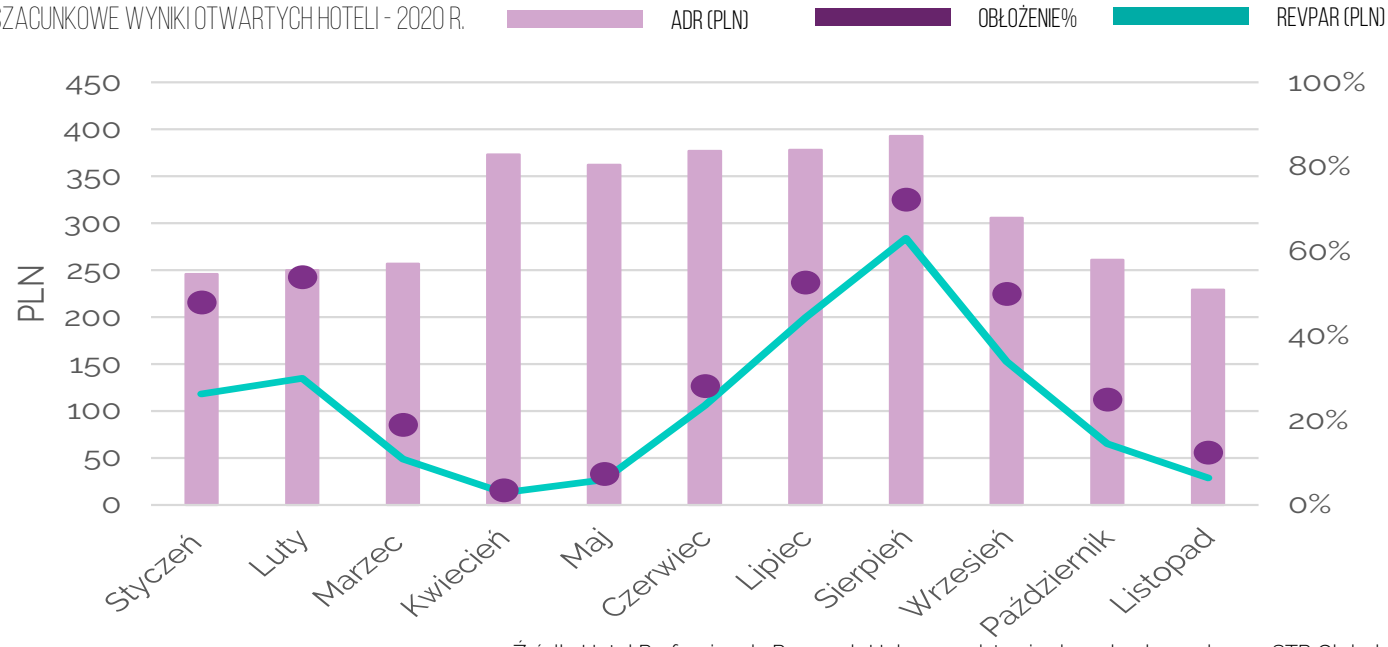
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2020 ROKU

- Na rynek weszło blisko 520 nowych pokoi hotelowych w 5 hotelach, w tym jeden hotel pod globalną marką Radisson Blu w Sopocie, który jednocześnie był największym hotelem otwartym w Trójmieście w 2020 r.
- W październiku 2020 r. firma FB Antczak ogłosiła plany realizacji hotelu pod marką Holiday Inn Express ze 156 pokojami przy lotnisku Lecha Wałęsy. Hotel ma się otworzyć w 2022 r.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

TRÓJMIASTO

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2020 R.



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

Trójmiasto jako rynek przyciągający głównie turystów wypoczynkowych osiągnął najwyższy średni wskaźnik RevPAR spośród największych polskich miast w 2020 r. Wynik ten wpisuje się w trend zaobserwowany na poziomie globalnym – mianowicie hotele nadmorskie przyciągające krajowych turystów wypoczynkowych odnotowywały szybsze i mocniejsze odbicie w stosunku do hoteli miejskich w miesiącach po lockdownie, które przypadły na sezon letni.

W przypadku Trójmiasta było to szczególnie widoczne w miesiącach lipiec i sierpień. W sierpniu wybrane hotele w Trójmieście osiągnęły średnie obłożenie przekraczające 70%, co było wynikiem rekordowym dla Polski spośród największych miast, jak również w skali całego regionu CEE w pandemicznej rzeczywistości. Zatem średnie obłożenie zanotowane w sierpniu powyżej 70% przy średniej stawce ADR ok. 390 zł dało wynik RevPAR na poziomie blisko 285 zł, co jest niewątpliwie wynikiem wyjątkowym na tle całego kraju w covidowych realiach.

W 2019 r.obłożenie dla Trójmiasta wynosiło 69% przy średniej stawce ok. ADR ok. 330 zł – taki wynki uplasował Trójmiasto na pierwszym miejscu spośród największych polskich miast pod względem średniorocznej stawki za pokój. Wysoka stawka ADR osiągnięta została głównie za sprawą Sopotu, który co roku notuje najwyższe stawki ADR w miesiącach letnich spośród największych miast. Sopocki rynek jest mocno sezonowy, co jest jednak równoważone przez niższą sezonowość Gdańska, który w ciągu całego roku przyciąga także turystów biznesowych.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2020 r. trójmiejski rynek zanotował stosunkowo niewielki wzrost podaży pokoi hotelowych. Otworyzły się 4 hotele, dostarczając na rynek blisko 520 pokoi. Warto zaznaczyć, że dwa hotele w Sopocie otworzyły łącznie ok. 330 pokoi, co przekłada się na wzrost podaży pokoi o około 1/5 na stosunkowo niewielkim sopockim rynku.

Na wiosnę 2021 r. planowane jest otwarcie hotelu polskiej sieci Arche w miejscu budynku dawnego Szpitala Klinicznego Najświętszej Maryi Panny na Dolnym Mieście Gdańska. Według wiedzy Hotel Professionals znaczna część hoteli w trójmiejskim pipelinie inwestycyjnym, która jest na etapie planowania została wstrzymana, w związku z czym efektywny pipeline w Trójmieście jest obecnie niewielki. Trudno jest określić jaka część projektów zostanie zrealizowana.

Nowe otwarcia hotelowe w 2020 r.

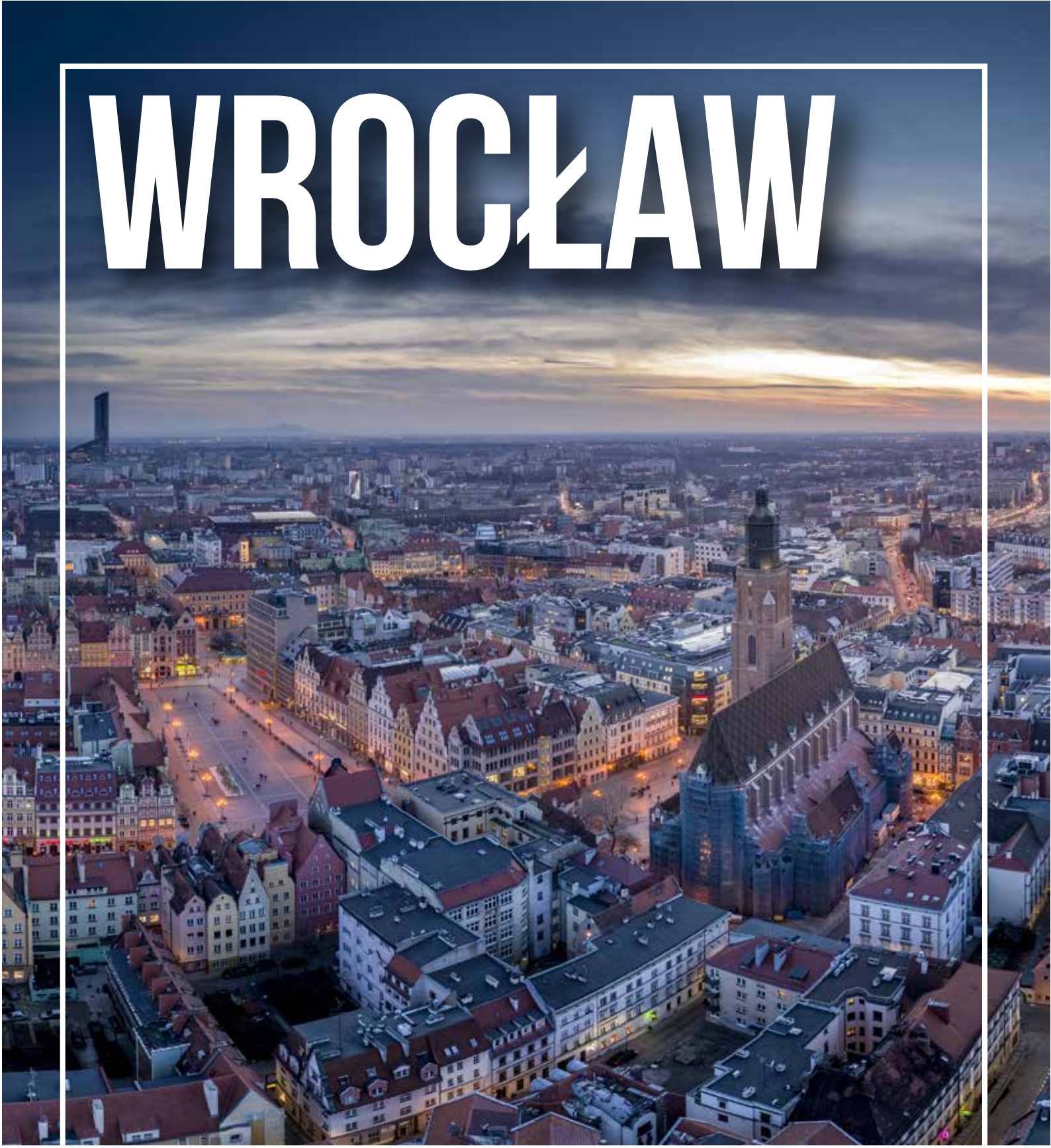
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Grano Gdańsk	★★★★	136	Radisson Blu Sopot	★★★★	219
Hi Hotel Gdańsk	★★★	32	Sopotorium Medical Resort	★★★★	110
Gdynia Boutique	★★★	22	-	-	-
Suma pokoi			**519**		

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Planowane otwarcia hotelowe w 2021-2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel przy ul. Śląskiej Gdańsk	n/a	n/a	Holiday Inn Express Gdańsk Airport	★★★	156
Dwór Uphagena (Arche)	★★★★	240	Arche Hotel Airport (inwestycja wstrzymana)	★★★	n/a
Renaissance Gdańsk (inwestycja wstrzymana)	★★★★★	250	Crowne Plaza Sopot	★★★★	230
Hotel w dawnej siedzibie LOT-u	★★★★	120 – 150	Holiday Inn Express Gdańsk Oliwa (inwestycja wstrzymana)	★★★	210
Hotel Diament Gdańsk (inwestycja wstrzymana)	★★★★	Ca. 150	Staybridge Suites Gdańsk Oliwa (inwestycja wstrzymana)	★★★★	136
Indigo Gdańsk Old Town (inwestycja wstrzymana)	★★★★	Ca. 67	-	-	-

WROCŁAW



Wrocławski rynek hotelowy oferuje nieco ponad 5 550 pokoi hotelowych w 64 hotelach. W skali całego miasta około 60% stanowią pokoje sieciowe. W mieście dominują pokoje 3-gwiazdkowe, które stanowią ok. 40% podaży. Drugi największy segment to pokoje 4-gwiazdkowe, które stanowią ca. 32% podaży pokoi. Z kolei segment 5-gwiazdkowy stanowi ok. 13% całkowitej podaży pokoi hotelowych we Wrocławiu.

NA RYNEK W 2020 R. WESZŁO **40** NOWYCH POKOI I APARTAMENTÓW HO-

64
HOTELI

OK. 5 550
POKOI HOTELOWYCH

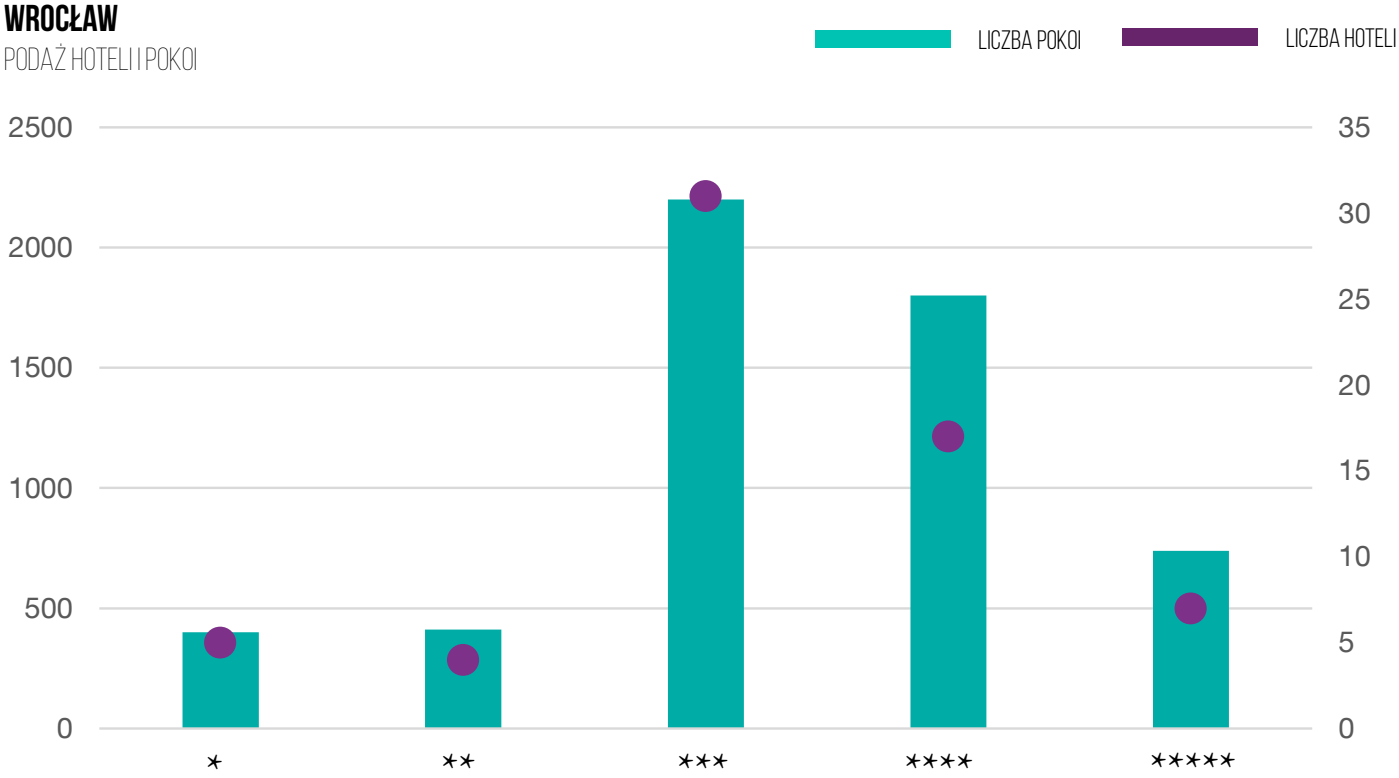
60%
POKOI MARKOWYCH

40%
POKOI

32%
POKOI

13%
POKOI

WROCŁAW
PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2020 ROKU

- Zamknięty został hotel Sofitel Wrocław Old Town. W III kw. 2020 r. zarząd grupy Orbis ogłosił decyzję o nie przedłużeniu umowy najmu i nieotwieraniu hotelu, którego działalność została zawieszona ze względu na pandemię. Hotel działał na wrocławskim rynku od 2001 r. i oferował 205 pokoi w standardzie 5-gwiazdek

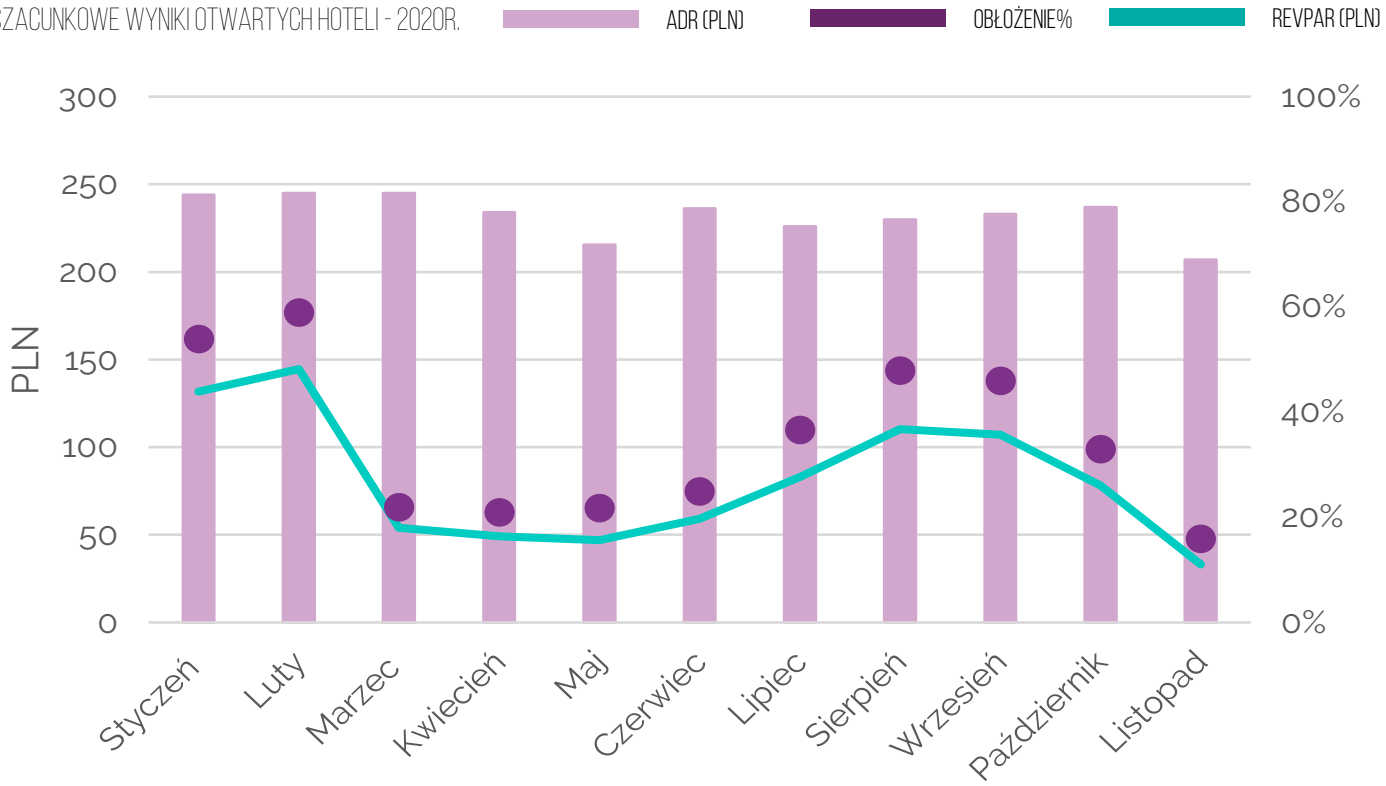
- Otworzył się jeden obiekt hotelowy - Old Town Haston Wrocław przy ul. Nankiera 1 z 40 pokojami.

- Polski Holding Hotelowy ogłosił w lipcu 2020 r., że 2-gwiazdkowy hotel Wieniawa przejdzie gruntowną modernizację i dołączy do sieci Marriott International przyjmując szyld marki Four Points. Spółki PHH i Marriott International podpisały list intencyjny w tej sprawie.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WROCŁAW

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2020R.



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

Wrocław okazał się być wiodącym rynkiem po wybuchu pandemii pod względem osiąganego miesięcznego średniego obłożenia w miesiącach kwiecień i maj. Rynek ten jako jedyny zanotował średnie obłożenie przekraczające 20%, podczas gdy na pozostałych rynkach średnie obłożenie oscylowało na poziomach poniżej 10%. Wynik taki został osiągnięty m.in. za sprawę koncernu LG, którego pracownicy nocowali we wrocławskich hotelach w związku z trwającym projektem infrastrukturalnym.

W miesiącach od czerwca do września Wrocław plasował się na drugim miejscu spośród największych miast, jedynie Trójmiasto w miesiącach letnich zanotowało wyższe obłożenie. W październiku Wrocław ponownie zanotował najwyższe obłożenie.

Najlepszym miesiącem dla Wrocławia od wybuchu pandemii był sierpień, kiedy średnie obłożenie wyniosło blisko 50%, co przy stawce ok. 230 zł dało RevPAR na poziomie 110 zł.
W 2019 r. dla całego rynku wrocławskiego, średnioroczne obłożenie wyniosło około 73%, a średnia stawka za dzień około 255 zł.

W latach 2010-2016 średnie stawki notowane przez wrocławskie hotele były jedne z najniższych spośród największych miast, jednak w latach 2017-2019 zaczęły one rosnąć. W 2019 r. stawka ADR wzrosła o 5% r/r osiągając poziom 255 zł, co przyczyniło się do wzrostu RevPAR na poziomie ok. 8% r/r. Co więcej w latach 2014-2019 Wrocław notował systematyczny wzrost wskaźnika RevPAR r/r, który był szczególnie widoczny w 2016 r., kiedy to Wrocław nosił miano Europejskiej Stolicy Kultury. Średnie obłożenie we Wrocławiu w latach 2018-2019 wynosiło nieco ponad 70%.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2020 r. otworzył się 1 obiekt hotelowy z 40 pokojami. Na 2021 r. przewidziane jest otwarcie hotelu Arche przy wrocławskim lotnisku ze 120 pokojami, Q Hotel w Bielanach Wrocławskich oraz Aparthotel Studio Plac Dominikański naprzeciwko hotelu DoubleTree by Hilton. Nadal trwa remont generalny hotelu Grand, który rozpoczął się w 2017 r. Prace mają zakończyć się pod koniec 2021 r., a zrewitalizowany hotel zaoferuje 172 pokoje. Część projektów, będących na etapie planowania została wstrzymana w związku z obecną sytuacją epidemiczną.

Nowe otwarcia i zamnkięcia hotelowe w 2020 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Old Town Haston Wrocław	★★★★*	40
Hotel zakmnięty – Sofitel Wrocław Old Town	★★★★★	205
Suma pokoi		**+ 40** **- 205**

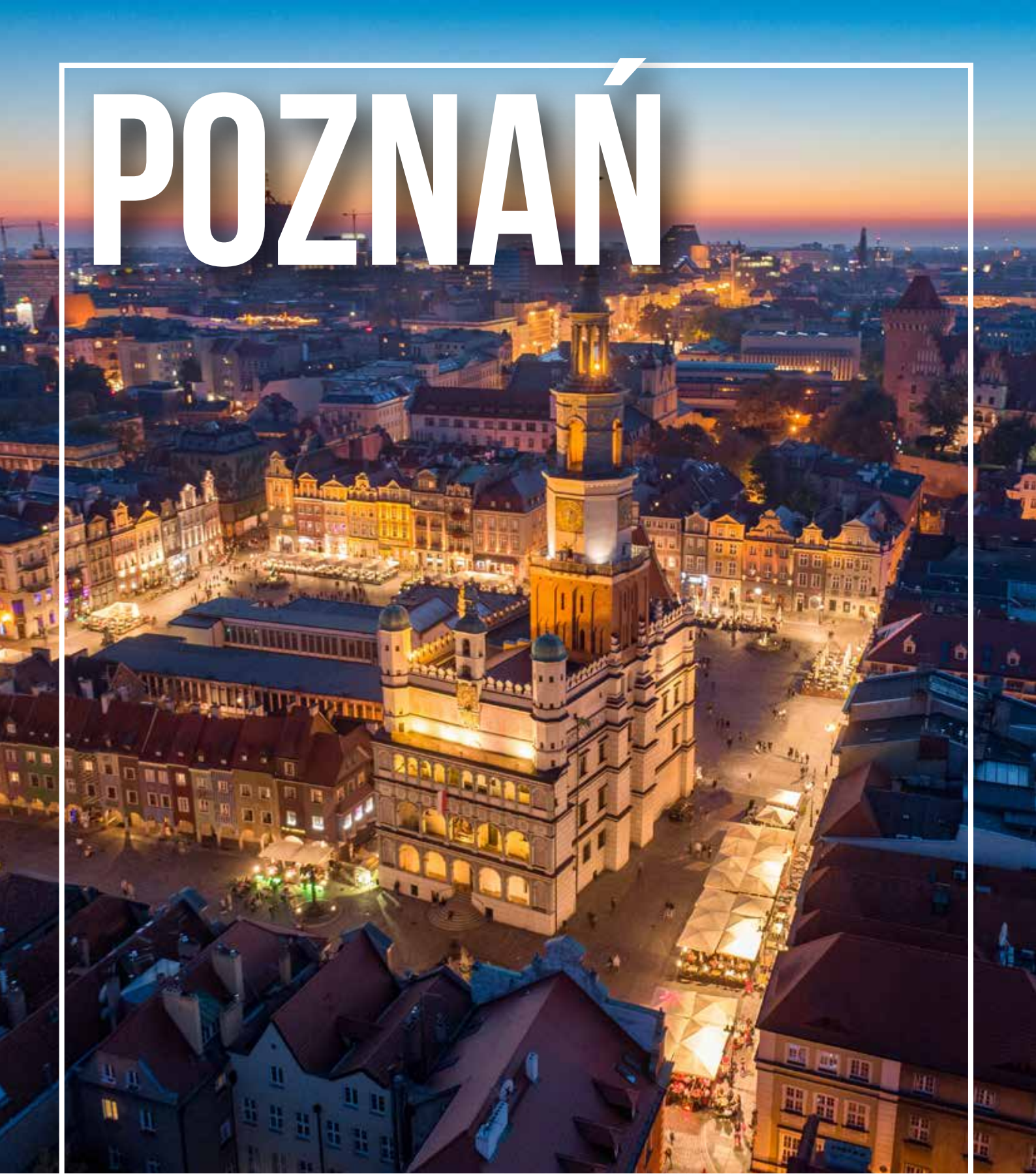
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Planowane otwarcia hotelowe w 2021-2023

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Holiday Inn Express Wrocław South	★★★	142	Aparthotel Studio Plac Dominikański	n/a	138
Hampton by Hilton Airport	★★★	100	Puro Hotel (inwestycja wstrzymana)	★★★★	337
Four Points by Sheraton Wrocław – rebrandning hotelu Wieniawa	★★★★	143	Altus Palace (inwestycja wstrzymana)	★★★★★	81
Grand Hotel	★★★★	172	Hotel Lothus – rozbudowa (inwestycja wstrzymana)	★★★★	105
Q Hotel Bielany Wrocławskie	★★★★	209	Indigo Wrocław Old Town (inwestycja wstrzymana)	★★★★	92
Arche Hotel Wrocław, ul. Rdestowa	★★★	120	Blue Sky Hotel (inwestycja wstrzymana)	★★★★	107
Arche Klasztor	n/a	83			

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

POZNAŃ



Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi ok. 4 330 pokoi zlokalizowanych w 67 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. 43% 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. W 5-gwiadkowym standardzie funkcjonują jedynie 2 hotele z blisko 270 pokojami.

BRAK NOWYCH OTWARĆ HOTELOWYCH W 2020 R.

67
HOTELI

OK. 4 330
POKOI HOTELOWYCH

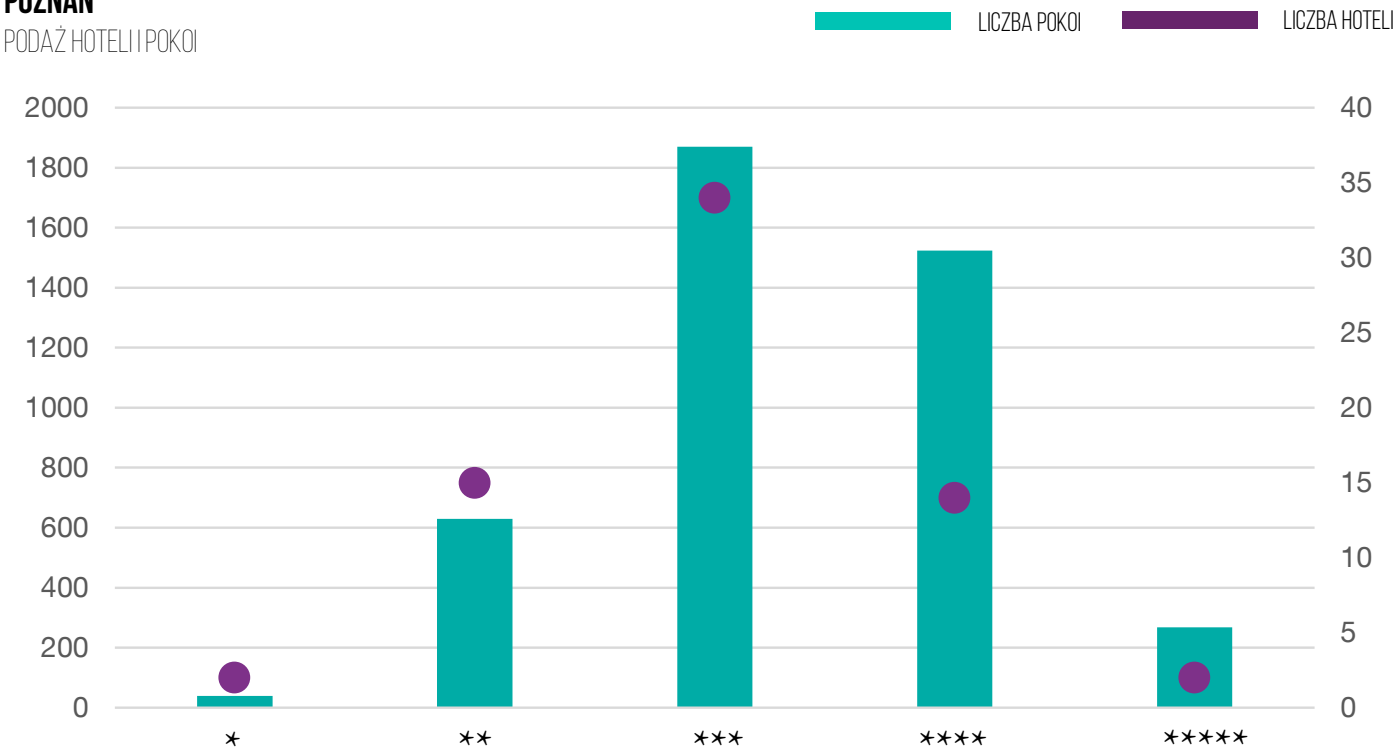
59%
POKOI MARKOWYCH

43%
POKOI

35%
POKOI

6%
POKOI

POZNAŃ
PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

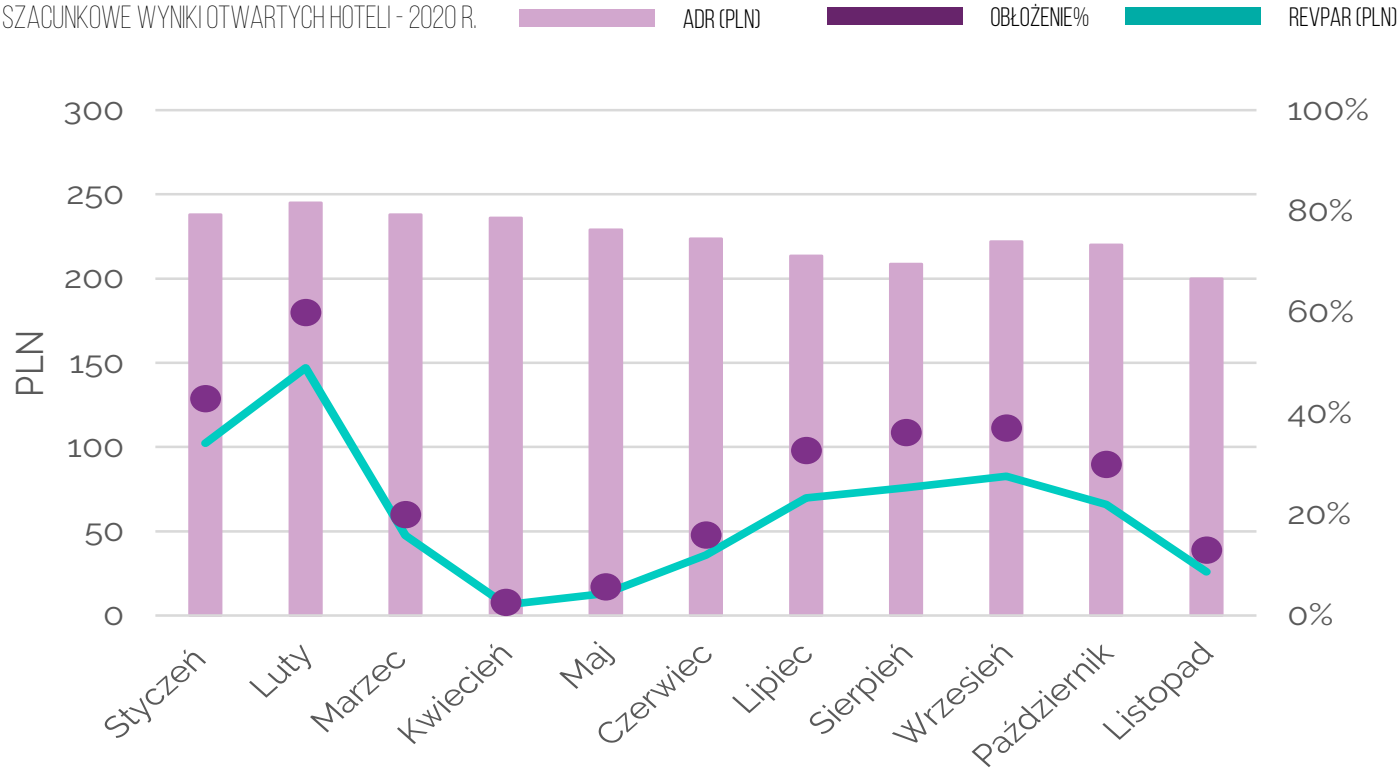
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2020 ROKU

- W II kw. 2020 r. zamknięty został hotel Blow UP Hall 5050 położony na terenie Starego Browaru. Hotel działał na poznańskim rynku od 2009 r. i oferował 22 pokoje w standardzie 5-gwiazdek.
- W 2020 r. nie otworzył się żaden nowy hotel.
- Polski Holding Hotelowy ogłosił w lipcu 2020 r., że 3-gwiazdkowy hotel Ikar przejdzie gruntowną modernizację i dołączy do sieci Marriott International przyjmując szyld marki Four Points. Spółki PHH i Marriott International podpisały list intencyjny w tej sprawie. Planowana data rozpoczęcia inwestycji to II kw. 2021 r. a zakończenia nie wcześniej niż III kw. 2023 r.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

POZNAŃ

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2020 R.



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

W miesiącach czerwiec – wrzesień Poznań plasował się na trzecim miejscu pod względem średniego obłożenia, notując lepsze wyniki niż Warszawa i Kraków. Od lutego Poznań zanotował najwyższe obłożenie we wrześniu, kiedy wyniosło ono blisko 40%. W III kw. Poznań zyskał jako kierunek wybierany na city-breaks dla par oraz rodzin.

Poznański rynek hotelowy od lat zmagał się z niskimi wynikami usiłując je poprawić. W ubiegłych latach Poznań notował średnioroczne obłożenie na poziomie ok. 60-62%, co było wynikiem najsłabszym pośród największych miast.

W latach 2018-2019 poznański rynek zanotował znaczący wzrost podaży pokoi hotelowych – otworzyło się 7 hoteli z 600 pokojami łącznie, ponadto po kilku latach renowacji i rebrandingu dawnego hotelu Novotel (480 pokoi) otworzył się dwumarkowy Novotel i ibis Centrum (łącznie 516 pokoi). Sumując nową podaż – rynek ten wzrósł aż o 1/3. W 2018 r. Poznań zakończył rok z 10% wzrostem wskaźnika RevPAR, z kolei 2019 r. trend się odwrócił i rynek zanotował ok. 8% spadek RevPAR-u.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2020 r. nie otworzył się żaden hotel w Poznaniu. Rynek zanotował jednak spadek liczby pokoi z powodu zakończenia 11-letniej działalności hotelu Blow Up Hall 5050 z 22 pokojami w standardzie 5-gwiazdek. Na etapie wykończenia jest niewielki butikowy hotel - Authors Boutique Hotel, natomiast pozostałe projekty w pipelinie są na etapie planowania, przy czym część z nich może zostać wstrzymana, przesunięta w czasie lub niezrealizowana.

Nowe otwarcia i zamknięcia hotelowe w 2020 r.

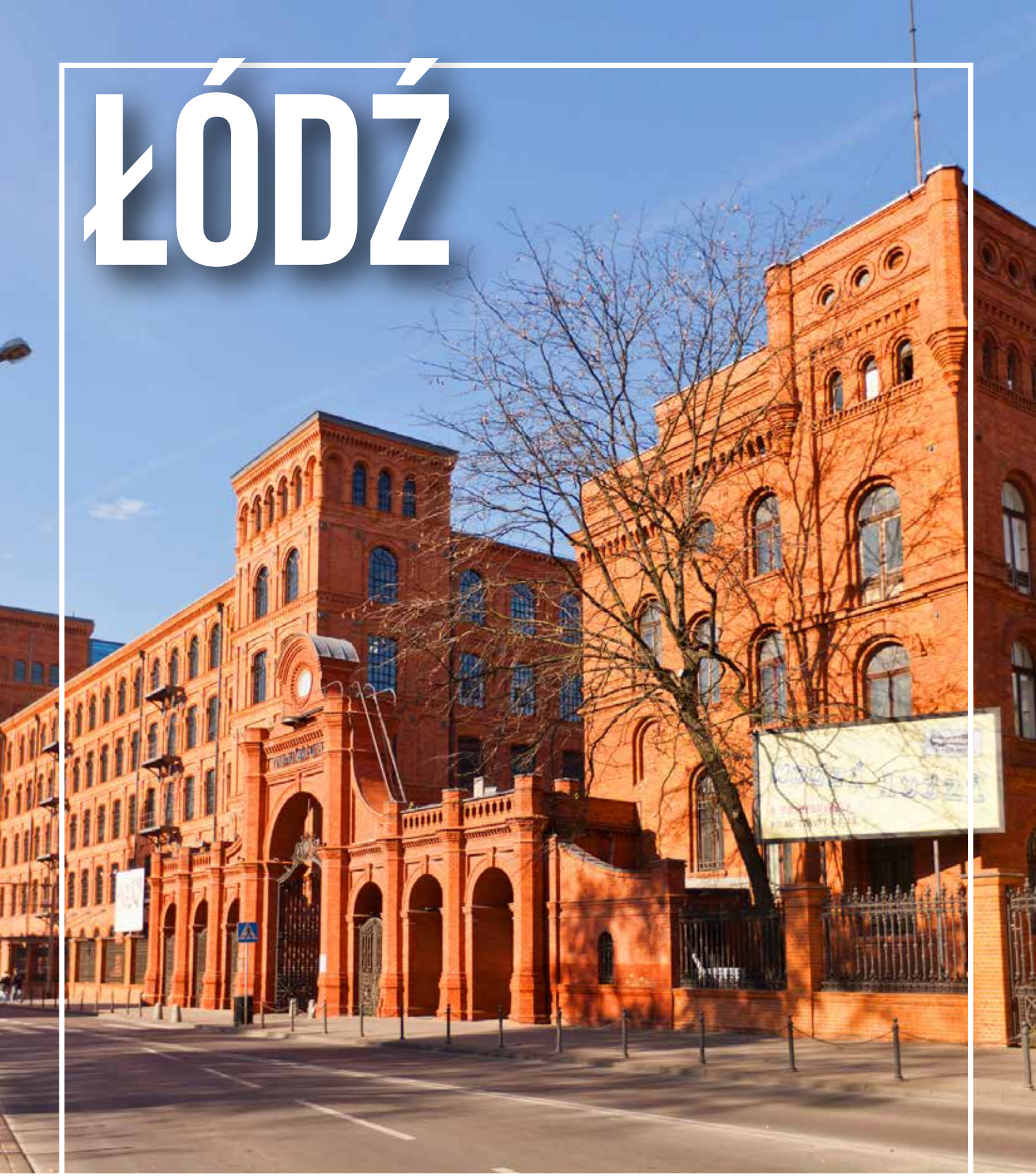
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel zakmnięty na stałe – Blow Up Hall 5050	★★★★★	22
Suma pokoi		**- 22**

Planowane otwarcia hotelowe w 2020-2022 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Sure Hotel by Best Western Poznań	n/a	40	Four Points by Sheraton – rebranding i modernizacja hotelu Ikar	★★★★	Ca. 144
Holiday Inn Express Poznań Airport	★★★	111	Hotel Occidental, Barcelo Group	★★★★	n/a
Authors Boutique Hotel	n/a	20	AC Hotel by Marriott	★★★★	150
Edison Park Hotel , BW Premier Collection	★★★★	63	Andersia Silver – hotel z globalną marką (inwestycja wstrzymana)	★★★★	217

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

ŁÓDŹ



W Łodzi funkcjonują aktualnie 33 hotele. Spośród ok. 3 010 pokoi hotelowych, ok. 58% należy do sieci hotelowej. Łódź nie oferuje hoteli w standardzie 5 gwiazdek. Dominują pokoje w segmencie 4-gwaizdkowym, które stanowią ok. 41% podaży pokoi w mieście, z kolei segment 3-gwiazkdowy stanowi ok. 34% podaży pokoi w Łodzi.

BRAK NOWYCH OTWARĆ HOTELOWYCH W 2020 R.

33
HOTELI

OK. 3 010
POKOI HOTELOWYCH

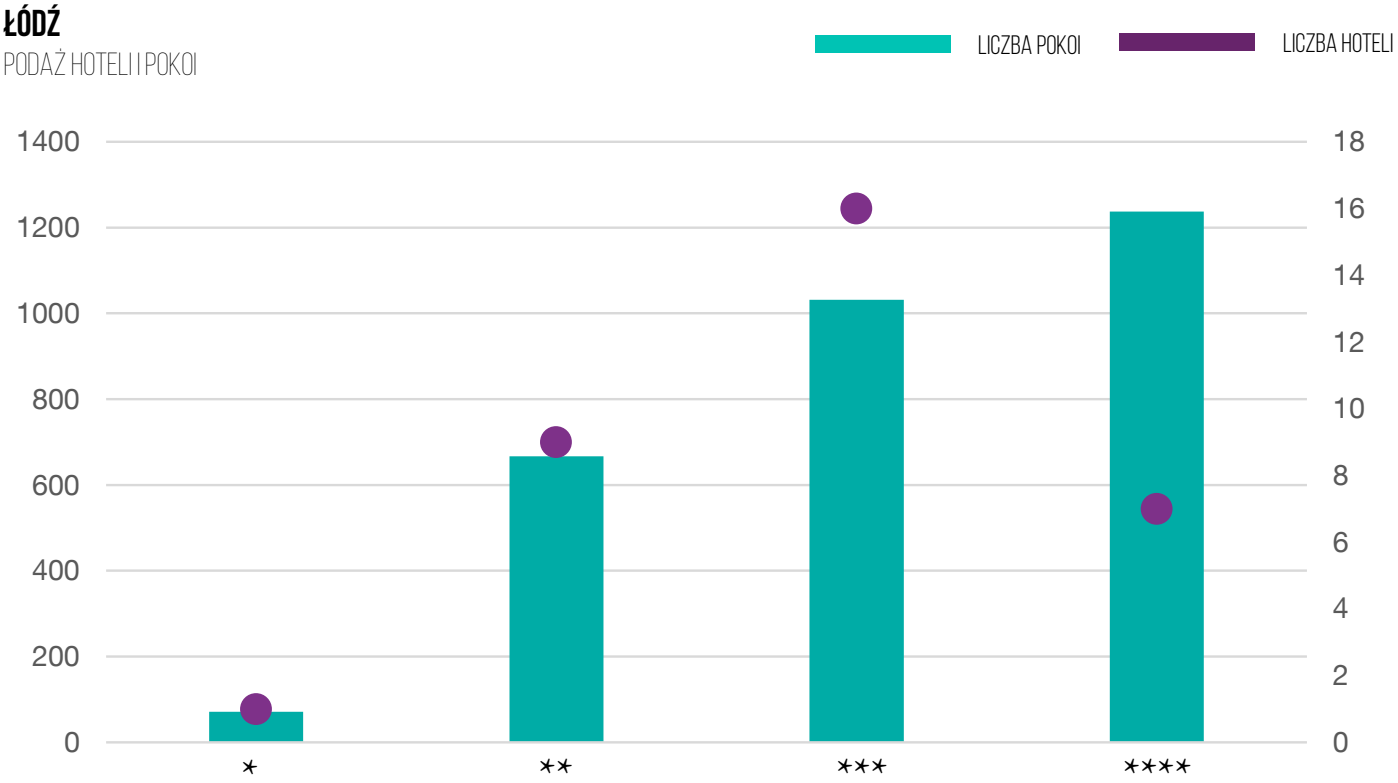
58%
POKOI MARKOWYCH

34%
POKOI

41%
POKOI

0%
POKOI

ŁÓDŹ
PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

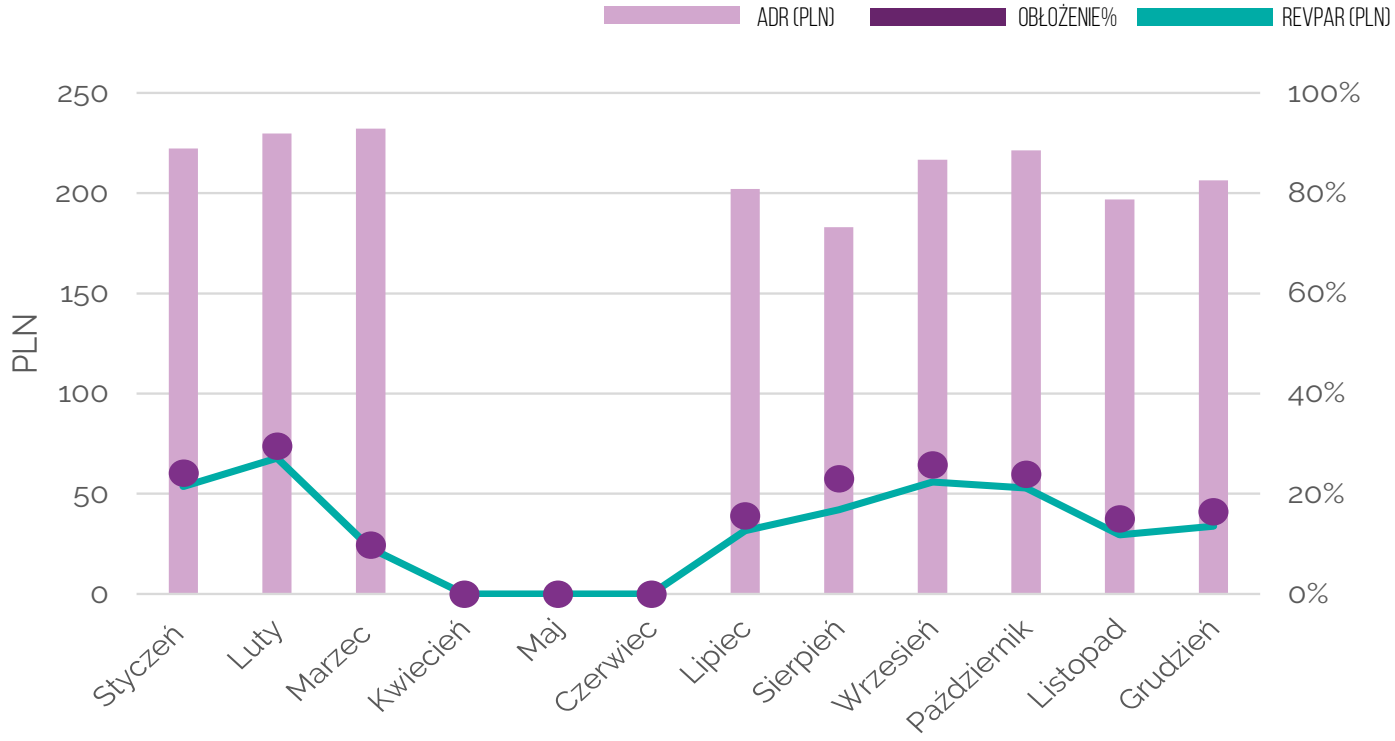
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2020 ROKU

- W 2020 r. nie otworzył się żaden hotel, natomiast 2 hotele zostały zamknięte: 2-gwiazdkowy hotel Polonia z 83 pokojami oraz 3-gwiazdkowy Światowit ze 149 pokojami. Otwarty w 1913 r. hotel Polonia na początku 2019 r. został sprzedany kolejnemu właścicielowi, który rozpoczął generalny remont, aby podwyższyć jego standard. Jednak po wybuchu pandemii podjęto decyzję, że remont pójdzie w kierunku przekształcenia obiektu w budynek mieszkalny, natomiast otwarty w 1977 r. Światowit został wydzierżawiony firmie Sami Swoi z Bełchatowa, która przekształci hotel w obiekt na noclegi pracownicze.
- W II kw. 2020 r. Polski Holding Hotelowy oraz sieć BWH Hotel Group podpisali list intencyjny na wprowadzenie debiutanckiej marki Aiden by Best Western do Łodzi – pod jej szyldem ma działać hotel Reymont.
- Zaplanowane na 2020 r. otwarcie powstającego w ramach inwestycji mixed-use Hi Piotrkowska hotelu Hampton by Hilton Łódź City Center przesunięto w czasie.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

ŁÓDŹ

WYBRANE HOTELE 3- I 4-GWIAZDKOWE I SZACUNKOWE WYNIKI W 2020 R.



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Brak danych dla miesięcy kwiecień oraz maj.
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

Wybrane hotele z segmentu 3- i 4-gwiazdkowego zanotowały najwyższe obłożenie od lutego w sierpniu i wrześniu, kiedy to wyniosło one ponad 40%. Najwyższy RevPAR natomiast został zanotowany we wrześniu – ok. 90 zł, przy średniej stawce nieco poniżej 220 zł.

Rozwój rynku hotelowego w Łodzi zależy w głównej mierze od dalszego rozwoju sektora BPO. W 2019 r. Łódź zakończyła rok ze wzrostem wskaźnika RevPAR na poziomie ok. 8% r/r. Zmiana ta była głównie spowodowana wzrostem stawki ADR, przy czym średnioroczne obłożenie pozostało na podobnym poziomie względem 2018 r. W latach 2017-2019 średnioroczne obłożenie hoteli w Łodzi plasowało się na poziomie ok. 62-63%, natomiast stawka ADR miała tendencję wzrostową i w 2019 r. wynosiła ok. 220 zł.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2020 r. nie otworzył się żaden hotel w Łodzi, zamknięto natomiast hotel Polonia oraz hotel Światowit. W trakcie realizacji jest Hotel Pietryna przy ul. Piotrkowskiej 40 – jego otwarcie przewidziane jest I kw. 2021 r. Również na wykończeniu jest hotel Hampton by Hillton Łódź City Center – hotel miał być oddany do użytku w 2020 r., jednak otwarcie przesunięto w czasie. Trwają prace wykończeniowe przy remoncie i modernizacji hotelu Grand. Na II kw. 2021 r. spółka Arche wyznaczyła wstępny termin rozpoczęcia budowy obiektu mixed-use przy ul. Włókniarzy/ Mickiewicza, w ramach którego planowany jest Arche Hotel Kaliska.

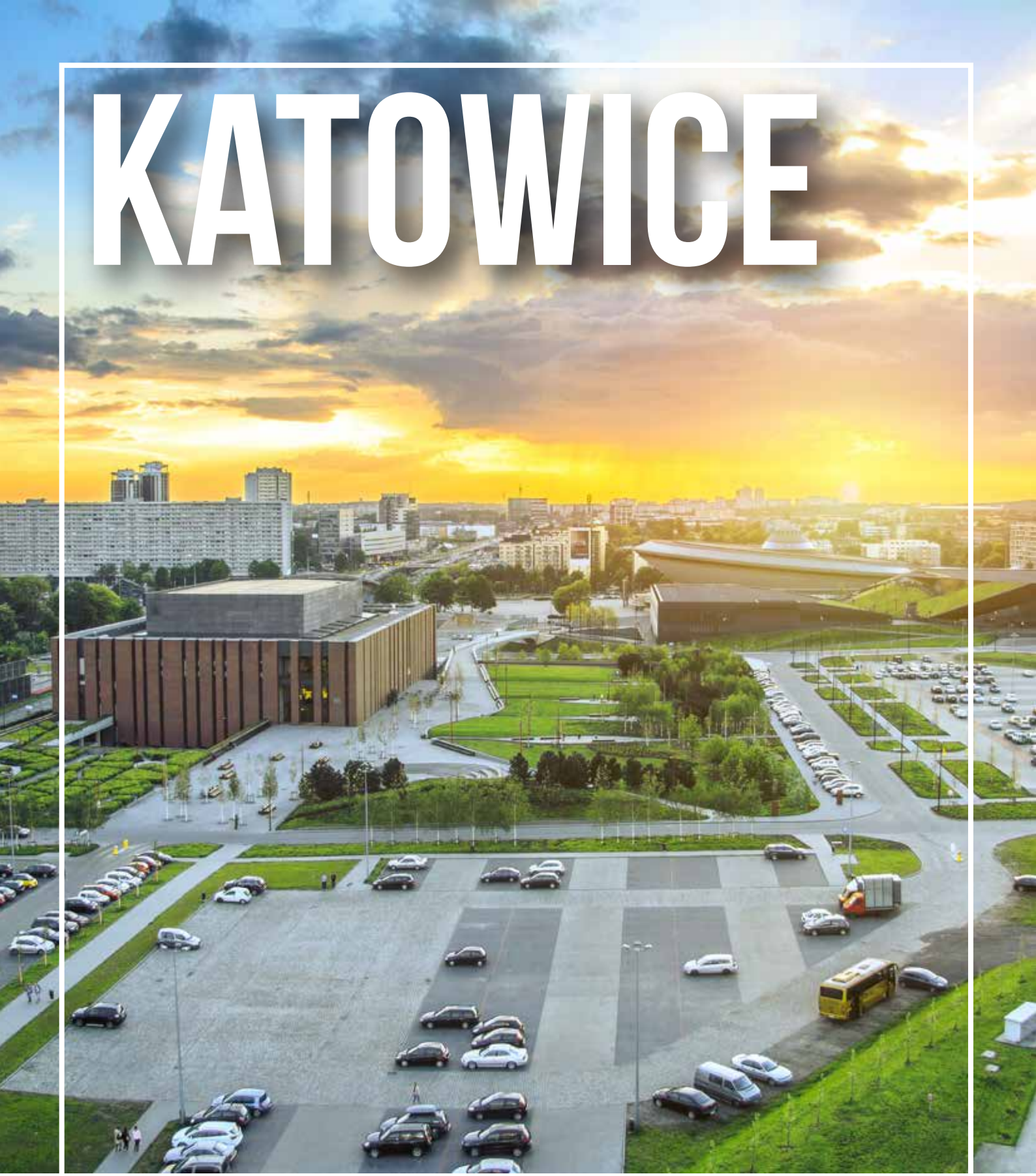
Hotelowe zamknięcia w 2020 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Polonia	★★	83	Hotel Światowit	★★★	149

Planowane otwarcia hotelowe w 2021-2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Pietryna	★★★	61	Center Hotel przy ul. Piotrkowskiej (inwestycja wstrzymana)	★★★★	156
Hampton by Hilton Łódź City Center	★★★★	149	Grand Hotel	★★★★★	200
Hotel w dawnej syngodze przy ul. Pomorskiej	★★★	129	Arche Hotel Kaliska	n/a	248
Aiden by Best Western Reymont – rebranding hotelu Reymont	★★★	72	-	-	-

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 r. 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. 76% wszystkich pokoi hotelowych w Katowicach.

BRAK NOWYCH OTWARĆ HOTELOWYCH W 2020 R.

20
HOTELI

OK. 2 130
POKOI HOTELOWYCH

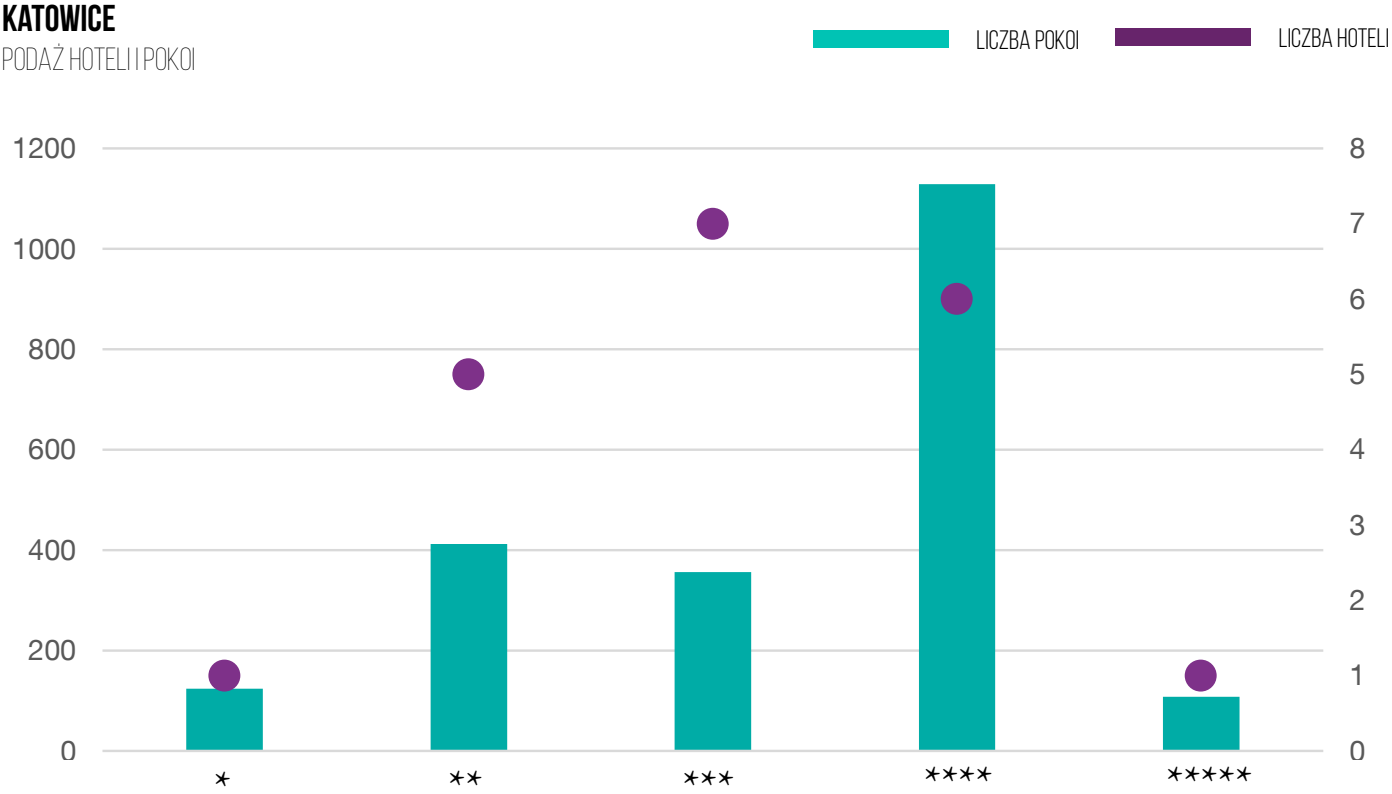
76%
POKOI MARKOWYCH

17%
POKOI

53%
POKOI

5%
POKOI

KATOWICE
PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

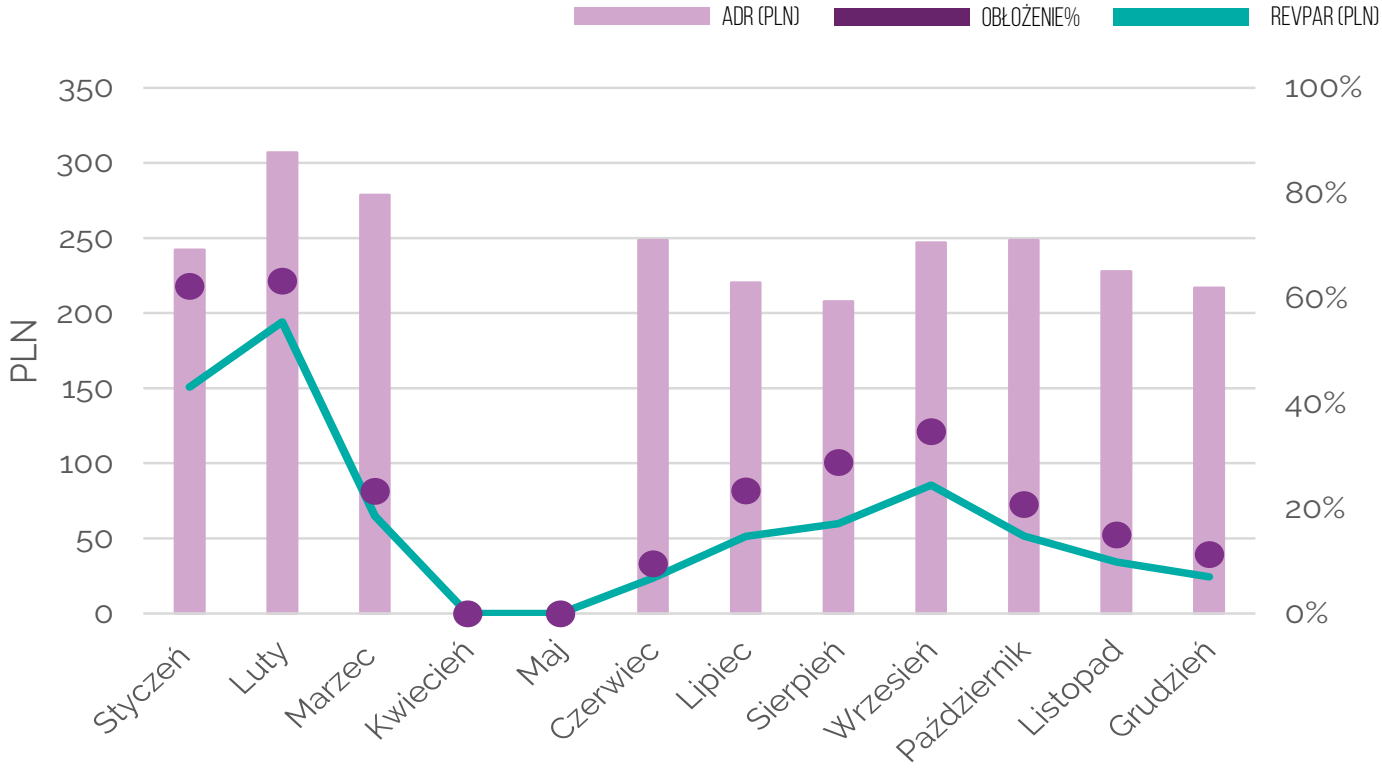
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE 2020 ROKU

- W 2020 r. nie otworzył się żaden nowy hotel.
- Na początku 2020 r. ogłoszono, że w ramach kompleksu Nova Silesia powstanie 3-gwiazdkowy hotel pod marką Moxy.
- W lutym 2020 r. sieć Vienna House ogłosiła, że w Katowicach, na rogu Sokolskiej i Skargi, powstanie pierwszy w Polsce hotel „hybrydowej" marki R.evo.
- W październiku 2020 r. Polski Holding Hotelowy oraz sieć InterContinental Hotels Group podpisali umowę franczyzy na markę voco – po przejściu gruntownej modernizacji i podniesieniu standardu, pod jej szyldem ma działać istniejący hotel Hotel Katowice obecnie z pokojami w standardzie 2- i 3-gwiazdek.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KATOWICE

WYBRANE HOTELE 4-GWIAZDKOWE I SZACUNKOWE WYNIKI W 2020 R.



Źródło:Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Brak danych dla miesięcy kwiecień oraz maj.
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych).

MICE-owy oraz biznesowy charakter rynku hotelowego w Katowicach sprawił, że 2020 r. był szczególnie trudny dla tego rynku. Wybrane hotele z segmentu 4-gwiazdkowego zakończyły rok ze średniorocznym wskaźnikiem RevPAR na poziomie 65 zł, przy średniej stawce ADR 252 zł oraz obłożeniu na poziomie 26%.

W ostatnich latach Katowice na tle innych miast plasowały się na niskiej pozycji pod względem osiąganej średniej stawki za pokój. Pozytywnym zjawiskiem były jednak wzrosty wskaźnika ADR notowane od 2017 r. , które przekładały się na wzrosty wskaźnika RevPAR r/r, podczas gdy średnie roczne obłożenie pozostawało na zbliżonym poziomie 66-67%.

Katowice charakteryzowały się zatem wolno rosnącym popytem przy dużej dynamice wzrostów ADR, co potwierdza biznesowy charakter destynacji z powoli rosnącym segmentem turystyki indywidualnej.
Rozwój rynku hotelowego w ostatnich latach związany był przede wszystkim z nową infrastrukturą MICE-ową, która pojawiła się na mapie Katowic oraz pozwoliła na pozyskanie zarówno wydarzeń o skali międzynarodowej, czego przykładem są COP24, Światowa Konferencja Antydopingowa czy cykliczny Europejski Kongres Gospodarczy, jak również na stworzenie atrakcyjnej oferty mniejszych wydarzeń biznesowych oraz wydarzeń kulturalnych.

W 2022 r. Katowice będą gospodarzem 11. edycji Światowego Forum Miejskiego. W tegorocznej edycji zorganizowanej w lutym w Abu Zabi, wzięło udział 13 tysięcy uczestników i 450 prelegentów ze 168 krajów oraz 133 wystawców.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2020 r. w Katowicach nie otworzył się żaden nowy hotel. Trwają prace wykończeniowe przy hotelu Diament Plaza – jego otwarcie przewidziane jest na 2021 r. Również na ukończeniu jest hotel Mercure Katowice City Center – hotel zaoferuje 268 pokoi i otworzyć się ma również w 2021 r. Na etapie budowy jest również obiekt pod nieobecną dotychczas w Polsce marką – R.evo sieci Vienna House, budynek ma być gotowy w przyszłym roku. Trzy inwestycje zostały oficjalnie wstrzymane, namiast w przypadku projektu Moxy w ramach Nova Silesia inwestor oczekuje na pozwolenie na budowę.

Planowane otwarcia hotelowe w 2021-2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Diament Plaza Katowice - rozbudowa	★★★★	135	Moxy (Nova Silesia)	★★★	144
Mercure Katowice City Center	★★★★	268	Hotel Qubus (inwestycja wstrzymana)	★★★★	97
Puro Katowice (inwestycja wstrzymana)	★★★★	246	Kyriad + Premiere Classe (inwestycja wstrzymana)	★★★/★	204
voco Katowice – modernizacja -rebradning hotelu Katowice	★★★★★	n/a	R.evo Katowice	★★★★	203

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

DLACZEGO CONDO STALE ODNOSI SUKCESY? – JACEK TOKARSKI

CONDO, APART HOTEL, APARTAMENTY NA WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWY – CO TO WŁAŚCIWIE JEST?

W Polsce nie mamy regulacji prawnych czy nawet jasnych definicji tych pojęć, a model condo działający od wielu lat np. w USA nie został u nas zaadaptowany na podobnych zasadach. Poniższe skrótowe wyjaśnienie opiera się o standardy rynkowe i nazwy zwyczajowo przyjęte w ofertach rodzimych inwestycji condo.

Jako typowy model „condo" przyjmuje się model ze stałym czynszem, w którym operator jest najemcą wszystkich lokali, które zostały zakupione przez wielu niezależnych inwestorów. Mamy też condo hotel z czynszem zmiennym (uzależnionym od przychodów) oraz wiele wariantów mieszanych, lepszych lub gorszych, ale na szczęście coraz częściej uczciwie informujących o ryzyku. Jako typowy model condo należy również uznać apart hotel.

Apart hotelem zwykło się nazywać obiekt, który formalnie pełni funkcję mieszkaniową, częściej też w apart hotelu deweloper/operator dopuszcza możliwość zamieszkania przez nabywcę lub opcjonalnego włączenia do systemu rezerwacji. Bardzo podobnie funkcjonują apartamenty na wynajem krótkoterminowy, przy czym często nie oferują nawet podstawowych udogodnień i części wspólnych spotykanych w hotelach (model Airbnb).

DLACZEGO CONDO MA SIĘ DOBRZE (I CORAZ LEPIEJ)?

- **NIEWIELKI WYBÓR ALTERNATYWNYCH SPOSOBÓW INWESTOWANIA**

  Inwestorzy indywidualni nie mają zbyt dużego wyboru form inwestowania w nieruchomości, w szczególności kiedy nie do końca mają czas lub chęć zajmowania się tym na co dzień. Wciąż nie powołano do życia REITów, które dają możliwość inwestowania, nawet niewielkich kwot w mieszkania na wynajem. FIZy stanowią wehikuł zbyt duży dla małych i rodzinnych inwestorów. Dodatkowo, likwidacja OFE i w rezultacie niemal zapaść giełdy zmniejszyła możliwości tej formy inwestowania, a na deser dostaliśmy ostatnio dobicie spółek komandytowych, formalnie wciąż możliwych, ale już nieopłacalnych.

- **CONDO/APART HOTEL JEST ZORGANIZOWANYM BIZNESEM, W KTÓRYM NIE TRZEBA MARTWIĆ SIĘ O NAJEMCĘ, UTRZYMANIE LOKALU, OCHRONĘ, NAPRAWY USTEREK ITD.**

  Długofalowo najlepsze są obiekty w całości nastawione na włączenie do systemu rezerwacji bez możliwości zamieszkania przez właściciela – typowy wehikuł inwestycyjny zabezpieczony nieruchomością. W takim systemie najemca powinien zapewniać nie tylko prowadzenie hotelu, w tym wynajem pokoi i obsługę gości, lecz również dbać o obiekt i pokoje. Oczywiście, nie należy przyjmować, że kwestie zakresów kosztów remontów i utrzymania regulują „przepisy ogólne". Tak ważne kwestie powinny być uregulowane w umowie najmu (lub dzierżawy). A propos remontów i sporów o to kto za co odpowiada, jest to jedna z głównych przyczyn konfliktów pomiędzy właścicielami pokoi a operatorami (najemcami).

STAŁY CZYNSZ CZY CZYNSZ OBROTOWY? A MOŻE MIX?

W praktyce rynkowej istnieje wiele modeli rozliczeń operatora z właścicielami pokoi condo. Stały czynsz powoli staje się modelem dominującym z uwagi na zainteresowanie nabywców tego typu ofertą, a przy tym brak zainteresowania zasadami prowadzenia hotelu. Jest to wariant o tyle niekorzystny dla waściciela

condo, że w sytuacji kiedy obiekt zarabia dobrze lub doskonale wówczas właściciel condo nie skorzysta z tego w formie udziału w zysku.
Natomiast w głębokim kryzysie jak np. obecnie podczas pandemii C19 właściciel nie otrzyma czynszu w pełnej wysokości, a wielu przypadkach nie otrzyma go w ogóle – operatorzy renegocjują umowy z właścicielami jednostek condo i na czas zamknięcia hotelu ze względu na C19 nie wypłacają czynszu stałego. 2020 rok pokazał , że założone stopy zwrotu mogą nie zostać zrealizowane. Nie używa się zatem już pojęć typu „gwarantowany zwrot z inwestycji".

Jak każda inwestycja, tak też condo jest obarczona ryzykiem. Niedostosowany do możliwości operacyjnych obiektu czynsz stały może nie być wypłacony, nawet w „normalnych" czasach. Dlatego nabywca jednostek condo powinien zwracać uwagę na standard i lokalizację obiektu oraz wysokość czynszu stałego, będącego w większości przypadków wypadkową ceny sprzedaży oraz określonej stopy zwrotu.

Stały czynsz ma też wiele zalet, w tym głównie prostota rozliczeń. Za przyklad można podać brak rozróżnienia na lokale gorsze i lepsze przez operatora hotelu. Owszem, czynsz może zależeć od ceny zakupu, a ta od lokalizacji pokoju czy apartamentu, ale już sama chęć gości hotelu do wyboru tego lub innego pokoju nie wpływa na wysokość czynszu w danym okresie.

Umowy najmu z operatorami obiektów mają w większości przypadków charakter długoterminowy (15-20 lat), a rynek hotelarski tak samo jako inne rynki podlega wahaniom koniunkturalnym. Właściciel jednostki condo z umową najmu opartą o czynsz stały nie odnosi żadnych korzyści w przypadku wzrostu obłożenia i średniej ceny w danym obiekcie. Dlatego często stosowanym mechanizmem naliczania czynszu jest tzw. czynsz obrotowy. Właściciel otrzymuje określony procent przychodów uzyskiwanych ze sprzedaży pokoi hotelowych. Dobrze skalkulowany i możliwy do zweryfikowania czynsz obrotowy stanowi rozwiązanie motywujące dla operatora, który też musi zarobić, przez co w sposób optymalny stara się zarządzać kosztami operacyjnymi.

Połączeniem zalet dwóch modeli (czynszu zmiennego i stałego) jest model hybrydowy z ustalonym, niskim czynszem stałym oraz czynszem obrotowym. Modeli taki jest standardem rynkowym w galeriach handlowych oraz w przypadku najmu hoteli przez międzynarodowe sieci hotelowe. Na rynku można spotkać różne struktury czynszu obrotowego.

Często operatorzy oferują bardzo wysoki udział w przychodach ze sprzedaży pokoi – dochodzący nawet do 80%. Należy jednak pamiętać, że w takim przypadku właściciel condo musi pokryć szereg kosztów operacyjnych, więc na koniec dnia przy optymalnym zarządzaniu kosztami przez operatora efektywny czynsz dla właściciela to ok. 25-30% przychodów wynajmu jednostki condo.

Dlatego w naszej ocenie prosty model oparty o niski czynsz stały i czynsz obrotowy, przy założeniu ponoszenia wszystkich kosztów operacyjnych przez operatora, może być dobrym rozwiązaniem dla wszystkich stron rynku condo.

Bez względu na wybór modelu, zazwyczaj obiekty condo wypłacają czynsze (wyjątek stanowi okres pandemii, kiedy nie mogą w ogóle przyjmować gości), natomiast znaleźć można szereg inwestycji, gdzie zbyt wysoko skalkulowane czynsze powodują opóźnienia i problemy z ich wypłacaniem. Istanieje również co najmniej kilka przykładów upadłości. Natomiast prawo własności jest na tyle silnym zabezpieczeniem, że w takich sytuacjach zazwyczaj obiekt jest prowadzony przez innego operatora lub nawet wspólnotę właścicieli. Wymaga to zaangażowania, ale nie powoduje trwałej straty niemożliwej do odrobienia.

Istotną część zysku, szczególnie dla inwestorów długoterminowych wciąż stanowi wzrost wartości pokoi condo. Patrząc na dystans jaki dzieli nas od wartości w krajach „starej Unii", jak również w odniesieniu do długofalowych wzrostów w turystyce w naszym kraju, nieruchomości w dobrych lokalizacjach, powinny znacznie zyskiwać na wartości jeszcze przez wiele lat. Dotyczy to zarówno nieruchomości zlokalizowanych w miejscowościach typowo kurortowych, jak i miastach.

CONDO W SIECI HOTELOWEJ, LEPSZA OPCJA CZY TYLKO DODATKOWE KOSZTY?

- *Standardy sieciowe wymagają określonej jakości wykończenia oraz standardów technicznych budynku. Podwyższony koszt realizacji procentuje w perspektywie długoletniej wyższą trwałością i dłuższym utrzymaniem konkurencyjności.*
- *Typowa oferta inwestycyjna bez możliwości zamieszkania, ale z dodatkowymi benefitami dla nabywcy.*
- *Nie powiesimy portretu babci – pokoje wg wymagań sieci i operatora bez opcji indywidualnego wykończenia.*

Jacek Tokarski MRICS
Partner Partner | Chief Operating Officer
Hotel Professionals

HP & HPMG 2020 NEWS HIGHLIGHTS

STYCZEŃ
MOXY WARSAW PRAGA

Moxy Warsaw Praga zarządzana przez Hotel Professionals Management Group otrzymała 4 nagrody:
"New Hotel of the Year" (10th Annual Eurobuild Awards),
"Najlepszy hotel 3-gwiazdkowy" oraz
"Najbardziej innowacyjny hotel roku" (Profit Hotel Awards), "Hotel z Pomysłem 2019"(Hotelarz)

STYCZEŃ
HOLIDAY INN EXPRESS WROCŁAW

Hotel Professionals Management Group zawarł umowę na zarządzanie 3-gwiazdkowym hotelem pod marką Holiday Inn Express będącym w realizacji we Wrocławiu

LUTY
NEGOCJACJE - POZYSKANIE MARKI

Hotel Professionals doradza inwestorowi w negocjacjach biznesowych warunków umowy franczyzy z siecią Accor, które zakończyły się pozyskaniem ekonomicznej marki dla projektu hotelowego w Poznaniu.

MAJ
POZYSKANIE REFINANSOWANIA

Hotel Professionals jako wyłączny przedstawiciel inwestora doprowadza do pozyskania refinansowania dla obiektu hotelowego w Mielnie pozycjonującego się w standardzie upscale.

LIPIEC
OTWARCIE SUNTAGO VILLAGE PRZEZ HPMG

Hotel Professionals Management Group jako doradca operacyjny oraz firma zarządzająca, doprowadza otwarcia kompleksu Suntago Village w ramach Park of Poland .

LIPIEC
NEGOCJACJE - POZYSKANIE MARKI

Hotel Professionals doradza spółce Marvipol Development w negocjowaniu warunków biznesowych umowy franczyzowej z Grupą Accor na hotel Movenpick w Kołobrzegu, które zakonczyły się pomyślnym zawarciem umowy.

GRUDZIEŃ
OTWARCIE CROWNE PLAZA I HOLIDAY INN EXPRESS W WARSAW HUB

Hotel Professionals Management Group zakończył świadczenie usług asset management dla hotelu pod dwoma markami - Crowne Plaza i Holiday Inn Express Warsaw Hub na rzecz Ghelamco Poland, którego otwarcie miało miejsce w grudniu 2020 r.

NASZ ZESPÓŁ

ALEX KLOSZEWSKI MRICS
Managing Partner|
Hotel Professionals &
Hotel Professionals Management Group

HOTEL PROFESSIONALS

JACEK TOKARSKI MRICS
Partner |
Chief Operating Officer

MAGDA KONASZEWSKA
Partner | Vice President

PRZEMYSŁAW WIRASZKA
Transaction Manager

PATRYCJA PAWLAK
Research and Market Specialist

MONIKA WOŹNIAK
Analyst

HOTEL PROFESSIONALS MANAGEMENT GROUP

GUY SIMMONS
Partner | Chief Operating Officer

KATARZYNA ROMANOWSKA
Partner | Director of Hotel Operations

PATRICK KLOSZEWSKI
Partner | Development Manager

SIMMONEY KLOSZEWSKI
Marketing, Digital & Social Media

DAMIAN KONASZEWSKI
Standards & Operations Specialist

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