



RAPORT

ROCZNY

2021

RYNEK HOTELOWY W POLSCE

Hotel Professionals

Advisory + Management Services



SPIIS TREŚCI

WSTĘP - TO SKOMPLIKOWANE... - ALEX KŁOSZEWSKI	1
SEKTOR HOTELOWY W DOBIE PANDEMII	3
RESTRYKCJE A OBŁOŻENIE HOTELI W POLSCE W ROKU 2021	5
RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2021	7
WARSZAWA	9
KRAKÓW	13
TRÓJMIASTO	17
WROCŁAW	21
POZNAŃ	25
ŁÓDŹ	29
KATOWICE	33
RYNEK CONDO	37

TO SKOMPLIKOWANE ...

- ALEX KLOSZEWSKI



To był kolejny wymagający rok dla sektora hospitality w Polsce i w większości środkowowschodniej Europy (CEE).

W ostatnich tygodniach co najmniej 5 razy podchodziłem do napisania wprowadzenia do tegorocznego raportu i określenia prognoz na 2022 rok. Każdą próbę porzucałem głównie w związku z niemal codziennymi zmianami w rozwoju sytuacji związanej z pandemią COVID-19.

Roczny raport rynkowy tworzymy od 15 lat. W związku z COVID-19 już poprzedni raport (za 2020 rok) był dla nas nie lada wyzwaniem, a jak każdy pracujący w branży hotelowej wie, rok 2021 postawił przed nami równie trudne zadanie. Sektor hotelowy i turystyczny w ostatnich 20 miesiącach został poturbowany, a co gorsze, na horyzoncie próżno szukać klarownej ścieżki, która w najbliższym czasie przywróciłaby nasz sektor do normalności.

Z branżą związany jestem od 7 roku życia, kiedy wraz z rodziną po raz pierwszy wyjechaliśmy z kraju i przez kolejne lata podróżowałem mieszkając w krajach takich jak Argentyna, Stany Zjednoczone, czy Aruba,

aby w 2000r. ponownie wrócić do Polski. Swój pierwszy biznes związany z turystyką otworzyłem w wieku 19 lat (Practical Transportation Services), następnie był to Trans Mundi (operator charterów), aby w końcu w 1973 roku rozpocząć moją przygodę na arenie branży hospitality.

Moja kariera biznesowa była niezwykle podróżą, otworzyłem 22 hotele, zarządzałem hotelami, brałem udział w ich powstawaniu i zajmowałem stanowiska, gdzie byłem odpowiedzialny za region Ameryki Łacińskiej i Karaibów. Podczas mojej 55-letniej kariery, mieszkając w wielu miejscach na świecie, byłem świadkiem kilku kryzysów jakie spotykały branżę hotelową, w tym atak z 11 września 2001 roku, zamachy terrorystyczne w wielu innych częściach świata, wojny, recesję, globalne kryzysy finansowe, SARS czy Mers. Mimo skali światowej tych wydarzeń nasza branża zawsze wykazywała odporność i stosunkowo szybko stawiała na nogi. Przed COVID-19, przez 20 lat globalny ruch turystyczny rósł rocznie o około 3,5 %, aby w 2019 r. osiągnąć poziom 2,3 miliarda podróży. W 2020 i 2021 r. ruch międzynarodowy spadł łącznie o 70%.

Pandemia bezsprzecznie zdewastowała świat, odciśnięcie swoje piętno na większości biznesów i branż. Od wieku nie mieliśmy do czynienia z tak globalnym załamaniem, i co smutne, wciąż żyjemy w niewiedzy i niepewności jak sytuacja pandemiczna będzie się rozwijać. Doświadczamy najtrudniejszej ery dla branży turystycznej, ery która potrwa, zmieni sektor, a powrót do normalności będzie powolny.

Jak co roku, na początku grudnia spotkałem się z przedstawicielami największych sieci hotelowych w Polsce. Rozmawialiśmy o wynikach działających hoteli i nowych projektach. Nie było dla mnie niespodzianką, że liczba nowych podpisanych projektów w tym roku była mniejsza niż zakładano. Z pozytywnych wiadomości, wyniki istniejących hoteli w 2021 r. były lepsze niż w roku ubiegłym.

W związku z wprowadzaniem lockdownów i innych restrykcji w 2021 r. hotele działały właściwie jedynie przez 6 miesięcy. Mimo tego sezon letni i jesienny był znacznie lepszy w stosunku do ubiegłego roku. Wskaźnik RevPAR wzrósł o około 34% rok do roku. Poziom obłożenia w 2021 r. wyniósł około 48% (niezłe jak na zaledwie pół roku działalności).

Najbardziej niepokojącą kwestią podnoszoną zarówno przez przedstawicieli sieci, jak i inwestorów, z którymi miałem okazję rozmawiać, jest brak finansowania ban-

kowego dla przyszłych inwestycji. Instytucje finansowe czekają na jasne i trwałe sygnały, wskazujące na to, że nasz sektor jest wart kredytowania. Banki informują, że nawet jeśli wrócą do udzielania kredytów na inwestycje hotelowe, wskaźnik LTV (Loan to Value) nie przekroczy 50-60%.

TROCHĘ POZYTYWÓW 2021

Nawet w najtrudniejszych czasach zawsze można znaleźć jakieś pozytyw. Dzisiaj są to szczepionki na COVID-19 typu mRNA, nowe medyczne i naukowe metody ratowania życia, a także fakt, że jako społeczność musieliśmy nauczyć się na bieżąco przystosowywać, a co najważniejsze stosować sposoby walki z pandemią na świecie. Szpitale, choć wciąż ekstremalnie obłożone w związku z nowym wariantem Omicron, stały się obecnie znacząco bardziej efektywne w zmaganiach z pandemią. Ponadto w najbliższym czasie wprowadzone do użytku zostanie wiele nowych leków i szczepionek. Paxlovid i Novovax powinny wzmocnić nasz arsenał w drodze od pandemii do endemii.

Ostatnie 2 lata nauczyły nas jak adaptować się do realiów pandemii. W naszym sektorze zaobserwowaliśmy takie zmiany jak praca zdalna, prowadzenie działalności hotelowej w najwyższym reżimie sanitarnym dla naszych gości i personelu. Dyrektorzy zdobyli umiejętność cięcia kosztów ponad dotychczasowe limity, starając się osiągnąć zysk (GOP) w swoich obiektach. Polskie banki do lipca umożliwiały właścicielom hoteli „zaparkowanie” zaciągniętych kredytów. Kreatywne pakiety wakacyjne w sezonie letnim cieszyły krajowych turystów podróżujących rodzinie w celach wypoczynkowych. Ogólnie w wielu regionach (z wyjątkiem centrów dużych miast) poziomy obłożenia i stawek ADR osiągane przez hotele w sezonie były wyższe niż przed pandemią.

Powiedzieć, że ostatnie dwa lata były trudne, to jakby nie powiedzieć nic. Wiadome „niewiadome” takie jak obostrzenia, lockdowny, nauka zdalna, inflacja, zmiany na rynku pracy, problemy w łańcuchach dostaw, stosunki geopolityczne, rozwój medycyny – to wszystko niezwykle utrudnia prognozowanie przyszłości. Wszyscy, na całym świecie czujemy się przytłoczeni, zmęczeni i osaczeni wszechogarniającą niepewnością. A jednak sektor hospitality jest wytrzymały i zawsze wraca na właściwe tory. Ludzie mają potrzebę spotykania się, podróżowania, odkrywania, odczuwania życia jako wartego przeżycia. Ludzie to istoty społeczne i to się nigdy nie zmieni. To są nasze „wiadome”.

SPOJRZENIE W PRZYSZŁOŚĆ

Sektor lotniczy osiągnie 50% obłożenia (load factor) w porównaniu do 2019 roku, a do poziomów sprzed Covid dojdzie w połowie 2023 r. W 2022 r. końmi pociągowymi branży będą segmenty krajowych podróży korporacyjnych i wypoczynkowych. Popyt kierowany ze strony krótkich podróży międzynarodowych wzmocni się w zakresie turystyki korporacyjnej i wypo-

czynkowej. W krajach europejskich zwiększy się liczba takich podróży.

Zakładam, że w pierwszym kwartale w części krajów Unii Europejskiej wprowadzane będą jeszcze mniejsze lub większe restrykcje lub regionalne lockdowny. Najwolniej swoje wyniki odbudowywać będą hotele w segmencie upscale zlokalizowane w centrach dużych miast i dysponujące dużymi przestrzeniami konferencyjnymi (MICE) i przestrzeniami wspólnymi. Najszybciej formę odzyskają obiekty ekonomiczne, budżetowe i te zlokalizowane w miejscowościach wypoczynkowych. Jeśli chodzi o przyszłe inwestycje hotelowe oceniam, że banki wrócą do finansowania projektów w połowie roku, przy czym finansowanie będzie droższe. Zaakceptowane niedawno unijne fundusze na odbudowę wyniosą ponad 672.5 mld euro – dobrze wykorzystane mogą stanowić ogromną pomoc i wsparcie dla sektora hotelowego w Polsce.

Wspominałem o tym w poprzednim roku i dziś czuję to samo – musimy wykorzystać nadchodzący czas odbudowy na umacnianie więzi z naszymi klientami, kontrahentami, gośćmi, pracownikami i wspólnikami. Ten smutny okres pandemii będzie wspomniany przez lata i to w jaki sposób dbaliśmy o te relacje będzie stanowiło najmocniejszy fundament przyszłości. Biznes hotelowy, jak wiele innych biznesów skupiony jest wokół ludzi i polega na ludziach. Nie da się zastąpić magii bycia razem, dlatego biura znów się zapętnią, hotele powoli odzyskają swoich gości, a ruch lotniczy będzie się umacniał.

ROK 2022 (OUR BEST GUESS FORECAST)

Poziom obłożenia hoteli w Polsce wyniesie około 54%. Wzrost wskaźnika ADR szacujemy na poziomie 4,5 – 5% w stosunku do roku 2021. Powyższe dotyczyć będzie większości miast w Polsce, natomiast liderami rynku ponownie będą obiekty zlokalizowane w sercu natury i destynacjach wakacyjnych.

Wierzmy, że rok 2022 będzie lepszy od kończącego się roku 2021, a wszyscy uczestnicy rynku – właściciele, inwestorzy, banki, goście, pracownicy, a także nasze rodziny poczną początek powrotu do „zdrowej” rzeczywistości.

NIECH MOC BĘDZIE Z NAMI



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

SEKTOR HOTELOWY W DOBIE PANDEMII W 2021 R.

Bez wątpienia rok 2021 był trudnym rokiem dla rynku hotelowego. Gospodarka rozpoczęła rok w „kwarantannie narodowej”, wprowadzonej 28 grudnia 2020 r.. Początkowo trwać ona miała do 17 stycznia, jednak ostatecznie wydłużona została do 11 lutego. W tym czasie hotele objęte zostały nakazem całkowitego zamknięcia, bez możliwości obsługi nawet gości biznesowych. Praktyka zamykania hoteli znana z początku pandemii, tj. marca 2020 r., nie była jeszcze aż tak restrykcyjna.

W 2020 r. bowiem, w miesiącach zamknięcia na wiosnę (od końca marca do początku maja), oraz jesienią - od 7 listopada - hotele mogły przyjmować oprócz służb medycznych również gości podróżujących biznesowo. Całkowite zamknięcie hoteli od 28 grudnia 2020 r. trwało łącznie półtora miesiąca. Dodatkowo o ograniczeniach nakładanych przez rząd hotelarze dowiadawali się z bardzo krótkim wyprzedzeniem.

Wielokrotne przedłużanie wprowadzonych „na chwilę” obostrzeń dezorganizowało rynek i uniemożliwiało racjonalne planowanie działań. Niepewność i nieprzewidywalność decyzji podejmowanych przez rząd utrudniało planowanie pracy oraz organizowanie jakichkolwiek wydarzeń. Po ponad trzymiesięcznej przerwie w pełnej działalności obiektów (licząc od momentu wprowadzenia restrykcji przyjmowania jedynie służb medycznych i gości biznesowych na początku listopada 2020 r. poprzez całkowite zamknięcie hoteli od końca grudnia 2020 r. do prawie połowy lutego), otwarcie hoteli w ścisłym reżimie sanitarnym na dwa zaledwie 2 tygodnie w lutym nie było informacją optymistyczną dla osłabionego rynku. Zwłaszcza, że skumulowane w jeden okres ferie zimowe przypadły na okres kwarantanny narodowej. Niewiele obiektów podjęło się wznowienia funkcjonowania, mając wizję kolejnego zamknięcia.

I tak, od 27 lutego zaczęto na powrót wprowadzać restrykcje.

Pierwsze ograniczenia dotknęły hotele znajdujące się w województwie warmińsko-mazurskim; od 13 marca nakazem zamknięcia hoteli objęto województwo pomorskie; od 15 marca zamknięte zostały hotele w województwie mazowieckim i lubuskim. Pozostałą część Polski restrykcje objęły od 20 marca. Wyjątkiem były hotele robotnicze; umożliwiono także przyjmowanie turystów w podróżach służbowych. Obiekty, w zależności od lokalizacji, zostały zamknięte na kolejne półtora - dwa miesiące.

Otwarcie hoteli z limitem maksymalnego obłożenia do 50% nastąpiło dopiero 8 maja. Od 26 czerwca zwiększono maksymalny limit gości do poziomu 75% (nie wliczając osób zaszczepionych oraz zorganizowanych grup dzieci i młodzieży poniżej 12 roku życia). Ograniczenie to trwało do końca listopada.

Od 1 grudnia maksymalny limit obłożenia hoteli (nie licząc osób zaszczepionych) zmniejszony został do 50%, natomiast od 15 grudnia - do 30%. Restrykcje były w mocy już do końca roku. Okres letni 2021 po miesiącach zamknięcia uwidocznił potrzebę społeczeństwa do spędzania wolnego czasu poza domem. Zauważalny był trend ucieczki z miasta w kierunku natury. Miejscowości wypoczynkowe, obiekty pozamiejskie, pomimo reżimu sanitarnego przeżywały prawdziwe obłożenie. Obiekty w turystycznych miejscowościach nadmorskich i górskich radziły sobie znacznie lepiej niż hotele w dużych miastach; odbicie następowało tu znacznie szybciej. Rekordowym nie tylko na skalę kraju, ale i europejską, okazał się rynek hoteli Trójmiasta (począwszy od maja najwyższe obłożenie notowane w największych polskich miastach w miesiącach letnich było właśnie w Trójmieście). Z kolei Kraków, ze względu na znaczne ograniczenie turystyki za-

granicznej, ucierpiał najmocniej. Hotele miejskie z rozbudowaną ofertą konferencyjną już drugi rok z rzędu przeżywają głęboki kryzys. Inwestowanie w nowoczesną technologię audio-video w celu rozszerzenia oferty o eventy w formie hybrydowej okazuje się pomocne, ale niewystarczające. Ze względu na ograniczenia i trudności w organizowaniu imprez i konferencji sektor MICE będzie potrzebował więcej czasu na odbudowę wyników do poziomów sprzed pandemii.

Na uwagę zasługują wciąż pojawiające się na rynku i regularnie ogłaszane projekty mixed use łącznie różne funkcje, m.in. biurowe, hotelowe, mieszkaniowe, czy handlowe. Wzajemne przenikanie się różnorodności i synergia korzyści sprawiają, że trend ten zauważalnie się wzmacnia.

Podsumowując rok 2021 dla hotelarstwa - cały styczeń, duża część lutego, prawie cały marzec i cały kwiecień były miesiącami, w których hotele były albo całkowicie zamknięte, albo mogły przyjmować jedynie gości biznesowych czy służby medyczne. Miesiące letnie, które turyści krajowi spędzali najchętniej nad morzem, przyniosły odbicie dla hoteli zlokalizowanych w tych regionach. Bardzo dobrze radziły sobie również turystyczne regiony górskie. Jesień, pomimo naturalnej sezonowości i groźby czwartej fali COVID-19, również przyniosła dość wysokie wyniki. Hotele miejskie Warszawy i Krakowa, począwszy od września, powoli zaczęły się odbijać. Reżim sanitarny pozostał z nami do chwili obecnej i prawdopodobnie zostanie z nami przez jeszcze długi okres.

Niniejszy raport hotelowy obejmuje sytuację na rynku hotelowym w największych miastach Polski, a dane dotyczące wyników są oparte głównie o wyniki skategoryzowanych hoteli sieciowych.

OBOWIĄZUJĄCE LIMITY W HOTELACH W POLSCE

W OKRESIE OD LISTOPADA 2020R. DO GRUDNIA 2021R.

ROK	MIESIĄC	DZIEŃ	FAZA
2020	listopad	7	brak ograniczeń w działalności hoteli
			hotele i inne skategoryzowane obiekty noclegowe mogą przyjmować tylko gości biznesowych i służby medyczne
2021	grudzień	28	
			hotele całkowicie zamknięte (dotyczy również podróży służbowych)
	styczeń	17	
			hotele mogą przyjmować gości w ścisłym reżimie sanitarnym
	luty	12	
		27	
	marzec	13	zamknięcie hoteli w woj. warmińsko-mazurskim
		15	zamknięcie hoteli w woj. pomorskim
		20	zamknięcie hoteli w woj. mazowieckim i lubuskim
	kwiecień		zamknięcie hoteli w całej Polsce (za wyjątkiem hoteli robotniczych i podróży służbowych)
	maj	8	
			otwarcie hoteli - dozwolone maksymalne obłożenie 50%
	czerwiec		
		26	dozwolone maksymalne obłożenie hoteli 75%
	lipiec-listopad		
		1	dozwolone maksymalne obłożenie hoteli 50%
	grudzień	15	dozwolone maksymalne obłożenie hoteli 30%

Źródło: Hotel Professionals na podstawie informacji z www.gov.pl

RESTRYKCJE A OBŁOŻENIE HOTELI W POLSCE W ROKU 2021

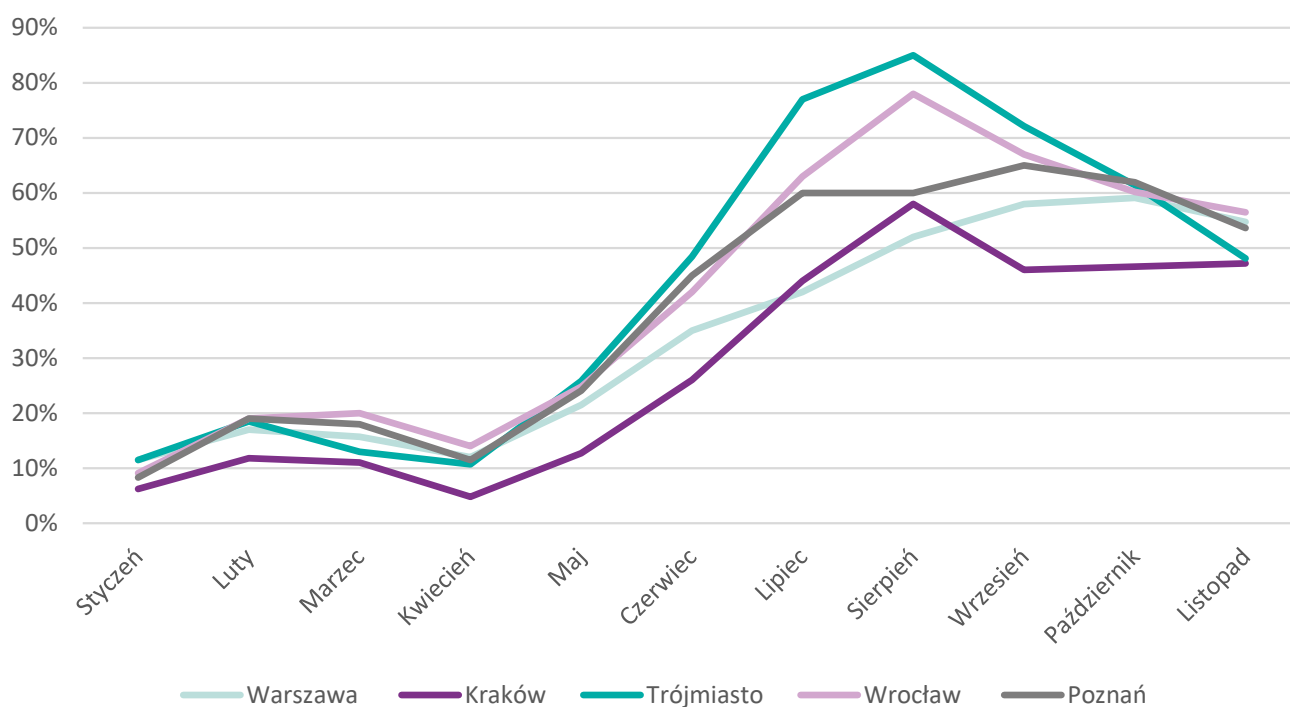
- 1.** W styczniu obowiązywały restrykcje wprowadzone pod koniec 2020r., tzw. kwarantanna narodowa, nakazująca całkowite zamknięcie hoteli. Pierwotnie wprowadzony nakaz do 17 stycznia został przedłużony do 11 lutego włącznie. Niemożliwe było przyjmowanie w tym czasie gości podróżujących służbowo, jednak służby medyczne miały podpisane umowy na obsługę personelu z niektórymi obiektami. To sprawiło, iż hotele, które w tym czasie działały, osiągnęły obłożenie oscylujące w granicach 10%.
- 2.** Od 12 lutego przez około dwa tygodnie hotele mogły przyjmować gości w ścisłym reżimie sanitarnym. Przez niepewność spowodowaną zaistniałą sytuacją związaną z COVID-19 oraz spodziewając się ponownego zamknięcia, tylko nieliczne hotele odważyły się wznowić działalność po półtoramiesięcznym całkowitym zamknięciu. Średnie obłożenie hoteli w lutym w otwartych hotelach wyniosło ca. 19% w Trójmieście, Wrocławiu i Poznaniu, ca. 17% w Warszawie, oraz ca. 12% w Krakowie. Na uwagę należy mieć jednak i to, iż w wybranych obiektach dalej obsługiwano również służby medyczne.
- 3.** Ponowne zamykanie hoteli wprowadzano województwami. Od 27 lutego nakaz zamknięcia obowiązywał hotele w województwie warmińsko-mazurskim; od 13 marca zamknięto hotele w województwie pomorskim, dwa dni później obostrzenia dotknęły hotele województwa mazowieckiego i lubuskiego. Od 20 marca nakaz zamknięcia dotyczył całego kraju.
- 4.** Zamknięcie hoteli w całej Polsce, z wyjątkiem hoteli robotniczych oraz z możliwością przyjmowania podróży służbowych, trwało od 20 marca do 7 maja włącznie. W kwietniu średnie obłożenie otwartych hoteli było w granicach 10-14%; w Krakowie wskaźnik ten wyniósł jedynie 5%.
- 5.** Otwarcie hoteli przy dozwolonym maksymalnym obłożeniu 50% od 8 maja do 25 czerwca przynosiło rozprężenie, ludzie stopniowo zaczęli korzystać z usług hotelowych. Średnie obłożenie w maju oscylowało w granicach 22-26% w większości dużych miast poza Krakowem, który odnotował obłożenie na poziomie jedynie 13%.
- 6.** Ciepły czerwiec oraz zwiększony limit maksymalnego obłożenia hoteli (od 26 czerwca) do poziomu 75% (nie wliczając osób zaszczepionych), zaowocował prawie dwukrotnie wyższym obłożeniem w stosunku do miesiąca poprzedniego. W Trójmieście, głównej destynacji turystów krajowych, średnie obłożenie w czerwcu było najwyższe w kraju (wśród największych miast) i wyniosło 48%. Obłożenie na poziomie powyżej 40% odnotowane zostało również w Poznaniu i we Wrocławiu. Dość niski poziom obłożenia miały hotele w Warszawie (35%) oraz w Krakowie (jedynie 26%).
- 7.** Od lipca do sierpnia trend większego obłożenia w miastach wypoczynkowych był jeszcze bardziej zauważalny. Najwyższy wskaźnik obłożenia, sięgający rekordowych 85% w sierpniu zanotowany został w Trójmieście. W sierpniu również we Wrocławiu wskaźnik ten wyniósł 78%. Obłożenie w hotelach miejskich Krakowa i Warszawy było w tym czasie najniższe w kraju. Kraków odnotował obłożenie bliskie 60% jedynie w sierpniu. W innych miesiącach nie przekroczyło ono poziomu 50%.
- 8.** Począwszy od września obłożenie w całym kraju za wyjątkiem Krakowa oscylowało w granicach 60- 70% (najwyższe w Trójmieście – 72%), natomiast w październiku średnia krajowa wyniosła ok. 60% . Wrzesień i październik były miesiącami, gdzie znaczenie zaczęły nabierać warszawskie hotele. Średnie obłożenie w Warszawie było na poziomie 58% we wrześniu oraz 59% w październiku.

9. W listopadzie odnotowano kilkuprocentowe spadki w obłożeniu hoteli w większości omawianych miastach. Kraków jako jedyne miasto utrzymało wskaźnik obłożenia na podobnym poziomie jak w październiku (47%), jednak wciąż w porównaniu do innych dużych miast był to poziom najniższy. W Trójmieście spadek obłożenia miesiąc do miesiąca wyniósł aż 13 p.p.

10. Wraz z początkiem grudnia wprowadzono nowe restrykcje obniżające dozwolone maksymalne obłożenie hoteli do 50%. Od połowy grudnia limit obniżono do jedynie 30%.

OBŁOŻENIE HOTELI W POLSCE W WYBRANYCH MIASTACH W 2021R.

ŚREDNIE OBŁOŻENIE (OTWARTYCH HOTELI RAPORTUJĄCYCH), STYCZEŃ - LISTOPAD 2021



Źródło: Hotel Professionals Research Hub &STR Global

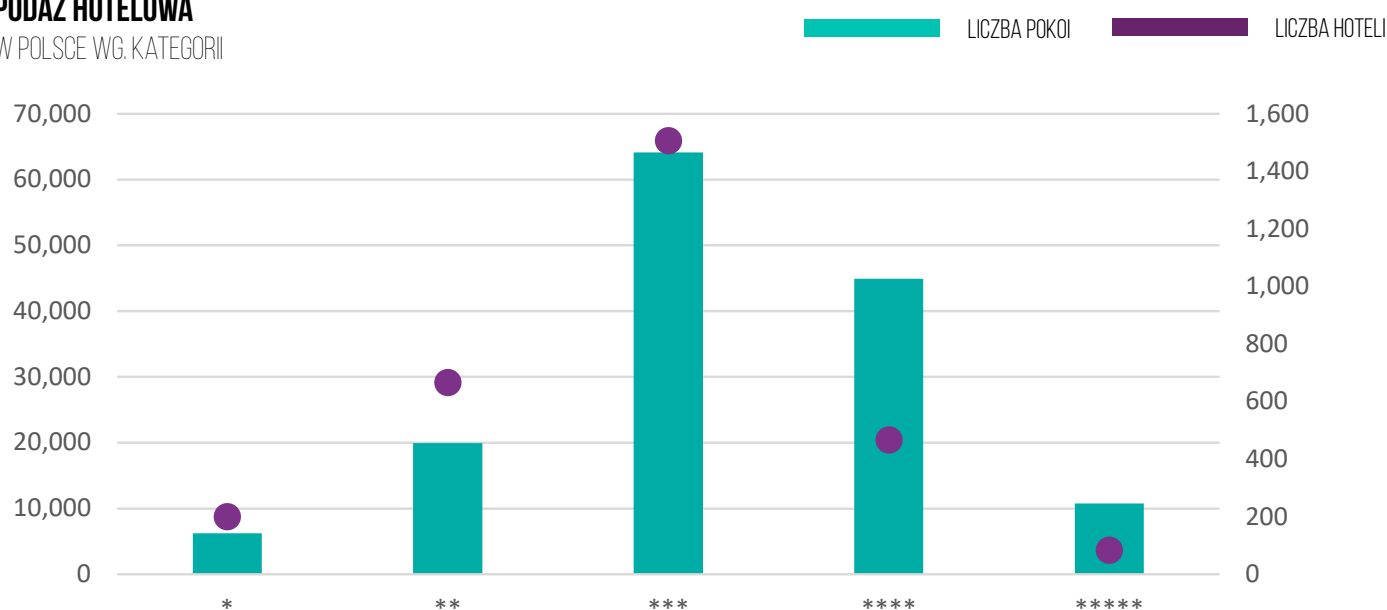
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie sieciowych (z wykluczeniem hoteli tymczasowo zamkniętych)

RYNEK HOTELOWY W POLSCE 2021*

W Polsce funkcjonuje ok. 2 900 hoteli oferujących łącznie ponad 146 tys. pokoi. Ok. 44% pokoi działa w standardzie 3 gwiazdek (segment economy). Drugą najbardziej liczną kategorią są pokoje 4-gwiazdkowe (ok. 31%), a kolejną 2-gwiazdkowe. Pokoje 5-gwiazdkowe stanowią niewielki procent oferty pokoi w Polsce, jedynie około 7% całkowitej podaży.

PODAŻ HOTELOWA

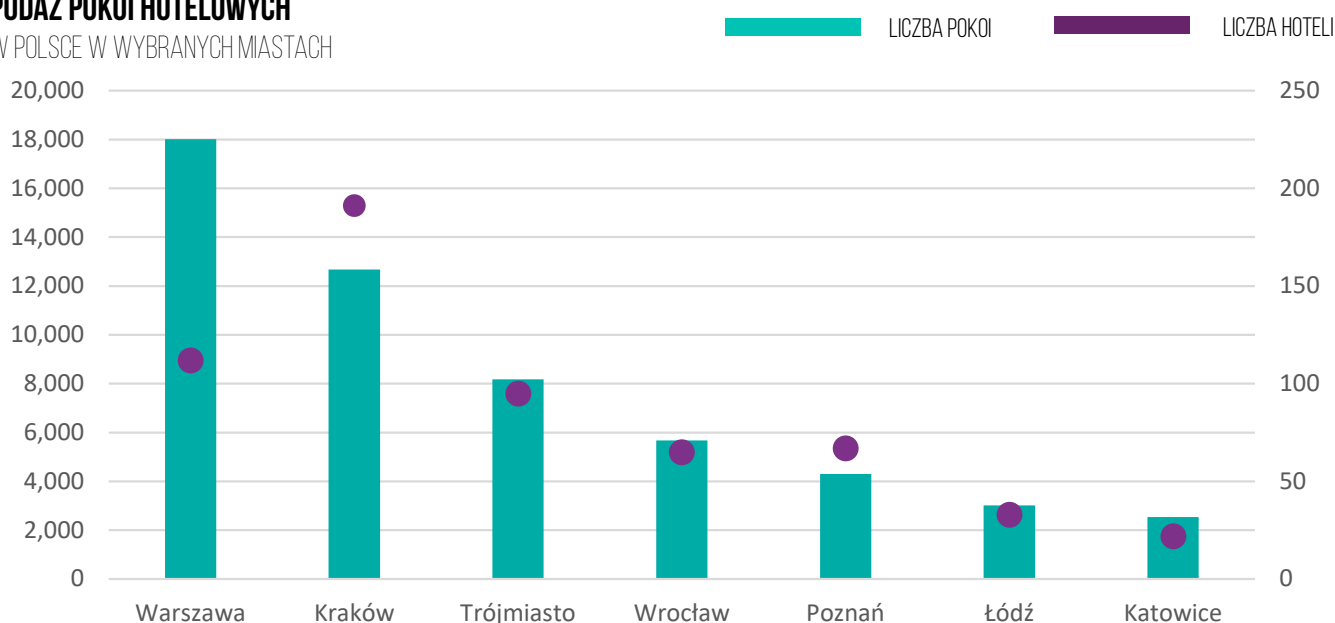
W POLSCE WG. KATEGORII



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

PODAŻ POKOI HOTELOWYCH

W POLSCE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

*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 2021 R.

Nowe otwarcia hotelowe z globalną, regionalną bądź krajową marką hotelową w 2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
AC by Marriott	★★★★★	300	Marriott Hotels	Kraków
Arche Airport Hotel	★★★	117	Grupa Arche	Wrocław
Arche Hotel Dwór Uphagena	★★★★★	256	Grupa Arche	Gdańsk
Arche Hotel Piła	★★★	88	Grupa Arche	Piła
Arche Hotel Poloneza – II etap	★★★	245	Grupa Arche	Warszawa
BW Premier Collection, Hotel Liberté 33	★★★★★	60	BWH Hotel Group	Poznań
Courtyard By Marriott (otwarty) (dual brand z Moxy – maj 2022)	★★★★★	134	Marriott Hotels	Szczecin
Hotel Diament Plaza Katowice	★★★★★	135	Hotele Diament S.A.	Katowice
Focus Hotel Premium Lublin Conference & SPA	★★★★★	87	Focus Hotels	Jastków k. Lublina
Grand Focus Hotel Szczecin	★★★★★	89	Focus Hotels	Szczecin
Hampton By Hilton Olsztyn	★★★	105	Hilton Worldwide	Olsztyn
Ibis Styles Kraków Mogilska	★★★	259	Accor Hotels	Kraków
Mercure Katowice Centrum	★★★★★	268	Accor Hotels	Katowice
Mercure Kraków Fabryczna City	★★★★★	195	Accor Hotels	Kraków
NYX Hotel Warsaw (Verso Place)	★★★★★	331	Fattal Hotel Group	Warszawa
Radisson Resort Kołobrzeg	★★★★★	209	Radisson Hotel Group	Kołobrzeg
Tulip Residences Warszawa Targowa	uncategorized	110	Louvre Hotels Group	Warszawa

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

34% POKOI DZIAŁA POD SZYLDDEM GLOBALNEJ, REGIONALNEJ BĄDŹ POLSKIEJ MARKI.

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

W 2021 r. ok. 25 nowych hoteli zostało dostarczonych na rynek hotelowy w Polsce, oferując ok. 3700 nowych pokoi, z czego blisko 78% to pokoje należące do globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej.

WARSZAWA



W roku 2021 w Warszawie zostały otwarte trzy nowe hotele i obecnie na rynku działa ich 112, oferując łącznie ok. 18 000 pokoi hotelowych. Najwięcej pokoi skategoryzowanych jest w segmencie 3 gwiazdek - stanowią 47% wszystkich pokoi hotelowych, z czego dokładnie połowa należy do globalnych sieci. Pokoje w segmencie 4-gwiazdkowym (21% wszystkich pokoi hotelowych) oraz 5-gwiazdkowym (13% wszystkich pokoi) w zdecydowanej większości, tj. w 85% działają pod szyldem globalnych marek.

NA RYNEK W 2021 R. WESZŁO OK. **680** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



112
HOTELI



OK. 18 000
POKOI HOTELOWYCH



56%
POKOI MARKOWYCH



47%
POKOI



21%
POKOI

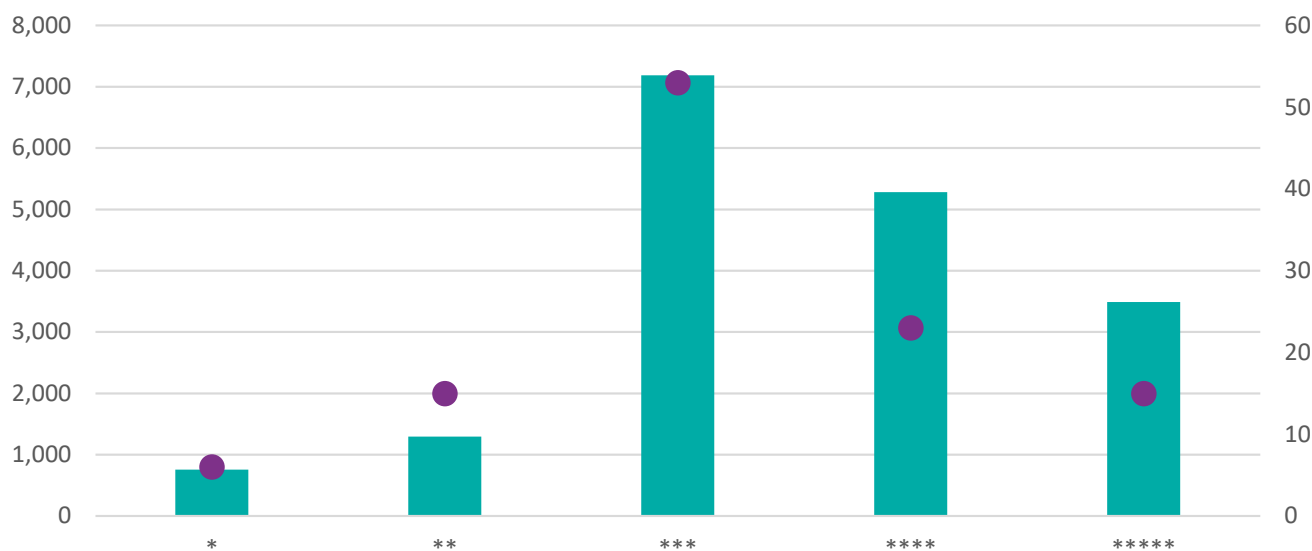


13%
POKOI

WARSZAWA

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



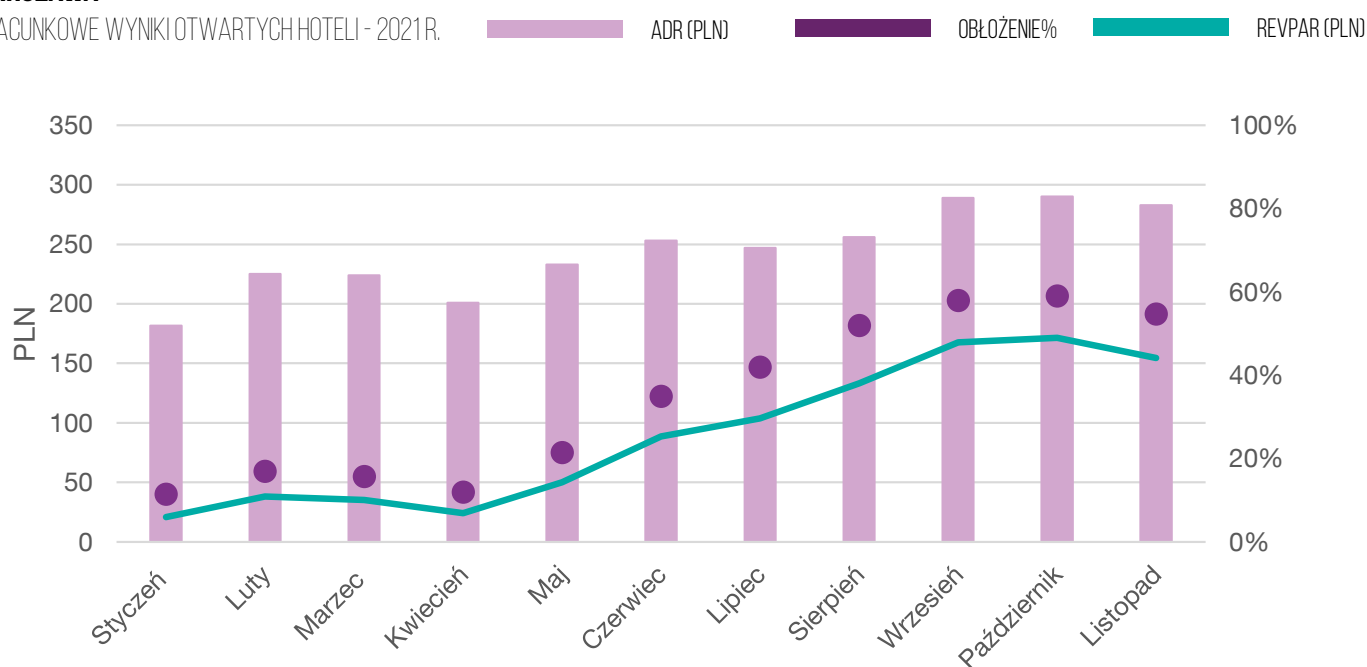
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

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

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WARSZAWA

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2021R.



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

Drugi rok z rzędu warszawski rynek hotelowy, obok krakowskiego, bardzo ucierpiął wskutek sytuacji epidemicznej. Hotele miejskie zarówno w miesiącach lockdownu, jak i miesiącach wakacyjnych notowały najniższe obłożenie. W dużej mierze przyczynił się do tego brak zagranicznych turystów biznesowych, ale również brak możliwości lub duże utrudnienia w organizacji eventów i konferencji.

Od momentu otwarcia hoteli w pierwszej połowie maja obłożenie hoteli rosnęło wolniej niż w miejscowościach typowo turystycznych. Dopiero od sierpnia wskaźnik obłożenia wzrósł do poziomu powyżej 50% i z każdym kolejnym miesiącem rósł osiągając w październiku poziom 59%. Przy ADR w październiku wynoszącym 290 zł, współczynnik RevPAR osiągnął najwyższy w roku poziom 171 zł dla Warszawy. Dla porównania w Trójmieście wskaźnik RevPAR w październiku wyniósł 182 zł.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

Trzy nowe hotele otwarte w Warszawie w 2021r. wzbogaciły warszawski rynek hotelowy o ponad 680 nowych pokoi hotelowych. Najpóźniej otwarty Tulip Residences Warszawa Targowa jest jednocześnie pierwszym apart-hotelem otwartym w Polsce pod marką Tulip Residences.

Warto przypomnieć, że pod koniec 2020 r. w Warszawie otworzył się również Crowne Plaza Warsaw Hub wraz z Holiday Inn Express Warsaw Hub, wzbogacając warszawski rynek hotelowy aż o 430 dodatkowych pokoi.

Nowe otwarcia hotelowe w 2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Arche Hotel Poloneza II etap	★★★	245	Tulip Residences Warszawa Targowa	n/a	110
NYX Hotel Warsaw	★★★★	331	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

W wyniku sytuacji epidemicznej, której jednym ze skutków był brak możliwości pozyskania finansowania wiele inwestycji hotelowych zostało wstrzymanych lub przesunięto w czasie ich planowane otwarcie.

Planowane otwarcia hotelowe w 2022-2025 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Stay Inn by Frost	★★★★	90	Hampton by Hilton Warszawa Wschodnia	★★★	100
WorldHotels Crafted Collection	n/a	66	Autograph Collection	★★★★★	100
Hotel Praski	n/a	118	Radisson RED	★★★★	267
Campanile Modlińska	★★★	155	Moxy & Residence Inn*	n/a	311
Tribe Warszawa*	n/a	116	Holiday Inn Warsaw Mokotów*	★★★★	370
Staybridge Suites Warszawa Ursynów*	★★★★	190	Focus Hotel Premium*	★★★★	238
Royal Tulip Apartments	★★★★★	448	EXPO XXI kompleks hotelowy*	n/a	468
Puro Warszawa Wola*	★★★★	300	Puro (ul.Canaletta 4)	★★★★	205
Occidental Warszawa	★★★★	150	Puro (ul.Mariańska 5)	★★★★	145
Moxy Warszawa Centrum*	★★★	263	Holiday Inn Express Warsaw Jerozolimskie*	★★★	156
Mercure Warszawa Bielany*	★★★★	127	Holiday Inn Dworzec Zachodni*	★★★★	217
Ibis Warszawa Bielany*	n/a	185	Altus	★★★★	110
AC by Marriott Jerozolimskie*	★★★★	260	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

KRAKÓW



Krakowski rynek hotelowy na przestrzeni 2021r. powiększył się o siedem nowych obiektów i łącznie liczy 191 hoteli oferujących ok. 12 679 pokoi hotelowych. Najwięcej hoteli działa pod prywatną marką – jest to 53% podaży pokoi, wśród których najwięcej jest skategoryzowanych na 3 i 4 gwiazdki (odpowiednio 46% i 34% wszystkich prywatnych pokoi). Drugą najliczniejszą grupą są hotele sieci globalnych, oferujące 34% podaży pokoi. Wśród globalnych marek na krakowskim rynku najwięcej, 36% pokoi skategoryzowana jest na 4 gwiazdki. Pokoje w najwyższym, 5-gwiazdkowym segmencie stanowią 10% podaży wszystkich pokoi hotelowych w Krakowie, z czego ponad połowa jest pod szyldem globalnej marki, 36% pod marką prywatną.

NA RYNEK W 2021 R. WESZŁO OK. **982** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



191
HOTELI



OK. 12 679
POKOI HOTELOWYCH



47%
POKOI MARKOWYCH



35%
POKOI



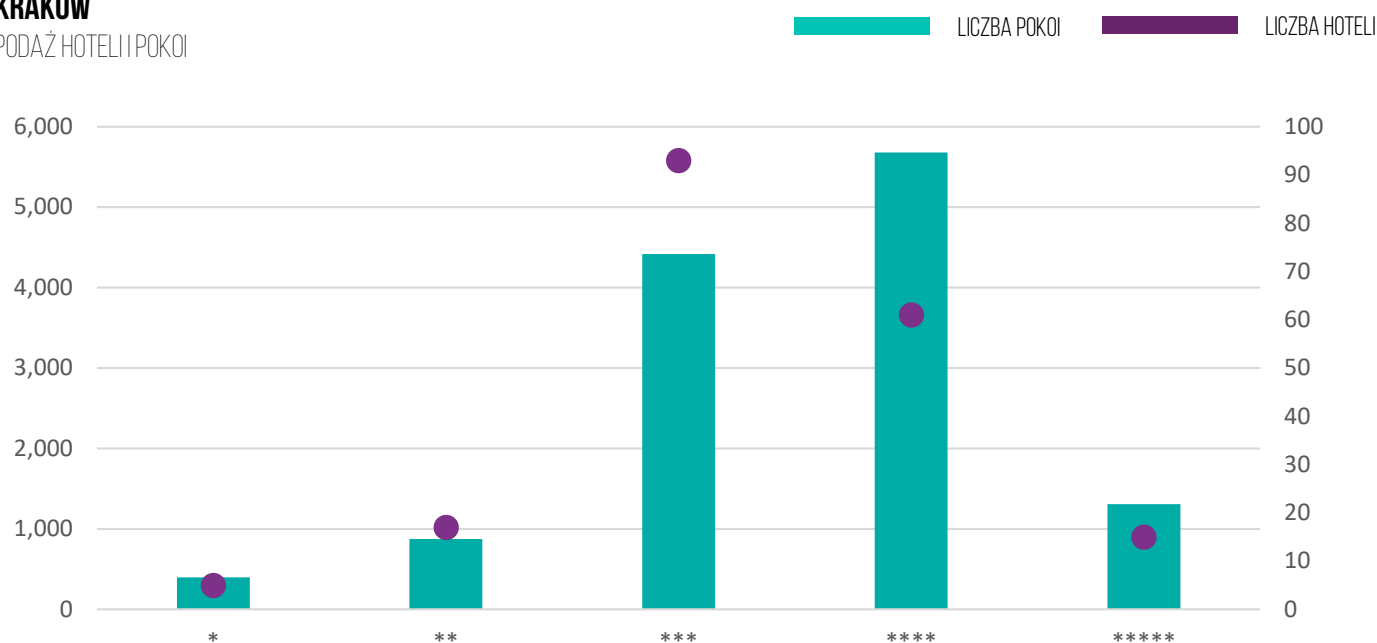
45%
POKOI



10%
POKOI

KRAKÓW

PODAŻ HOTELI I POKOI



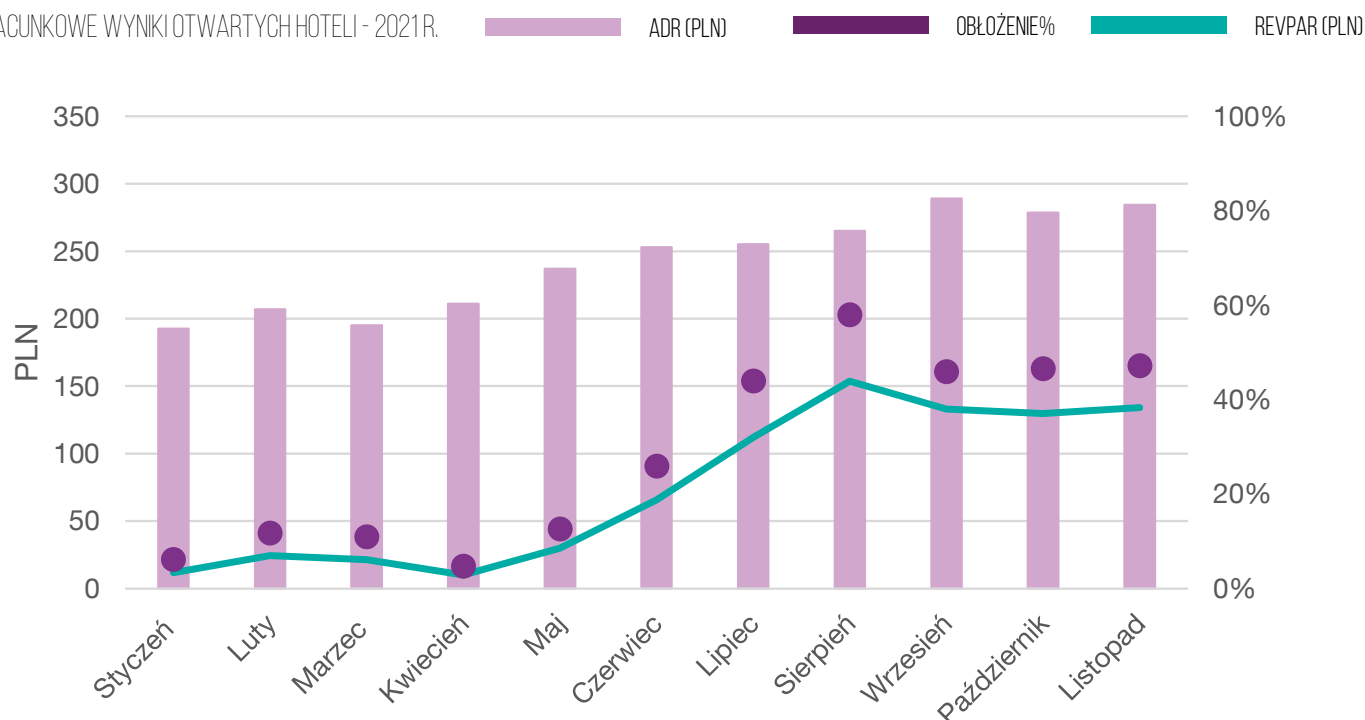
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

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

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KRAKÓW

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2021R.



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

Kraków jako główna destynacja wybierana przez turystów zagranicznych podróżujących do Polski, ze względu na sytuację epidemiczną odnotował o wiele niższe wskaźniki obłożenia niż inne duże polskie miasta w tym samym czasie.

Nawet w miesiącach letnich krajowi turyści nie zapewnili wysokiego obłożenia hoteli. Jedynym miesiącem, w którym średnie obłożenie wyniosło powyżej 50% był sierpień. Średnie ADR w sierpniu w wysokości 265 zł zaoocowało wskaźnikiem RevPAR w wysokości ca. 154 zł, co było wynikiem najwyższym w 2021r. dla Krakowa.

Z pozycji lidera średniego wskaźnika RevPAR wśród polskich miast w 2019r., Kraków ucierpiał najmocniej i drugi rok z rzędu odnotował najniższy średni wskaźnik RevPAR w stosunku do porównywanych miastach w Polsce.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2021r. w Krakowie otwartych zostało 7 nowych hoteli, co zwiększyło podaż pokoi hotelowych aż o ca. 982 pokoje. Cztery nowe hotele wzbogaciły segment 4-gwiazdkowy, trzy wpisały się w segment 3 gwiazdek. Największym otwartym hotelem w 2021r. jest AC by Marriott, który oferując 300 pokoi jest obecnie drugim największym co do liczby pokoi obiektem w mieście.

W wyniku sytuacji epidemicznej, której jednym ze skutków był brak możliwości pozyskania finansowania wiele inwestycji hotelowych zostało wstrzymanych lub przesunięto w czasie ich planowane otwarcie.

Nowe otwarcia hotelowe w 2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
AC by Marriott	★★★★	300	Mercure Kraków Fabryczna City	★★★★	195
Ibis Styles Kraków Mogilska	★★★	259	Merci Boutique Hotel	★★★	13
King Salomon	★★★★	122	A. Liebeskind Boutique Hotel	★★★	33
Sky Hotel	★★★★	60	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Planowane otwarcia hotelowe w 2022-2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Nobilium	★★★★	46	Golden Tulip Balice	★★★★	116
Ferreus	★★★★★	71	Indigo Kraków Wawel Royal Castle	★★★★	76
Autograph Collection	★★★★★	125	JOYN	-	126
Campanile City South	★★★	364	Tribe Kraków Stare Miasto*	-	144
Curio Collection by Hilton	★★★★★	113	Hotel Arche Kraków*	-	150
Hyatt Place	★★★★	216	Hotel przy Tauron Arenie*	-	160
Radisson Red	★★★★	230	Adagio Aparthotel Kraków	-	190
Garamond Boutique Hotel	★★★★	53	voco Krakow – Montelupi Palace	-	44
Hotel przy Al. 3 Maja	★★★★	263	Hotel przy ul. Dietla*	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

TRÓJMIASTO



W Trójmieście w 2021r. przybył jeden skategoryzowany hotel, a niektóre obiekty przeszły zmianę kategoryzacji. Obecnie w Trójmieście funkcjonuje 95 hoteli oferujących łącznie ok. 8 176 pokoi hotelowych. Ponad połowa pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Dominują pokoje 3- i 4-gwiazdkowe, które mają podobny udział w rynku – stanowią po 40% pokoi w Trójmieście. Wśród segmentu 3-gwiazdkowego najwięcej pokoi działa pod prywatną marką – aż 59%; pokoje należące do globalnej sieci hotelowej stanowią 36% podaży pokoi w tym segmencie. W przypadku segmentu 4-gwiazdkowego dominują pokoje w hotelach globalnych sieci – stanowią 43% podaży pokoi hotelowych. Pokoje w hotelach skategoryzowanych na 5 gwiazdek stanowią 12% całkowitej podaży pokoi hotelowych i w 2/3 działają pod globalną marką, w 1/3 pod marką prywatną.

NA RYNEK W 2021 R. WESZŁO OK. **256** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



95
HOTELI



OK. 8 176
POKOI HOTELOWYCH



55%
POKOI MARKOWYCH



40%
POKOI



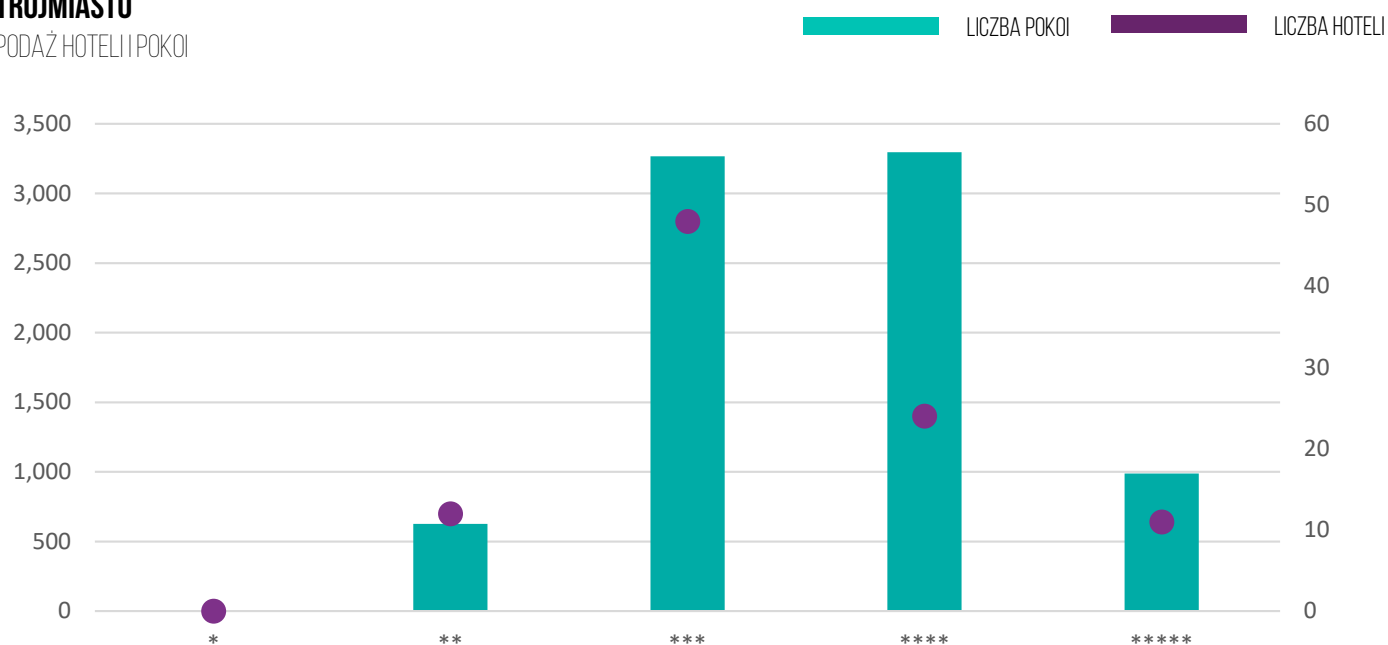
40%
POKOI



12%
POKOI

TRÓJMIASTO

PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

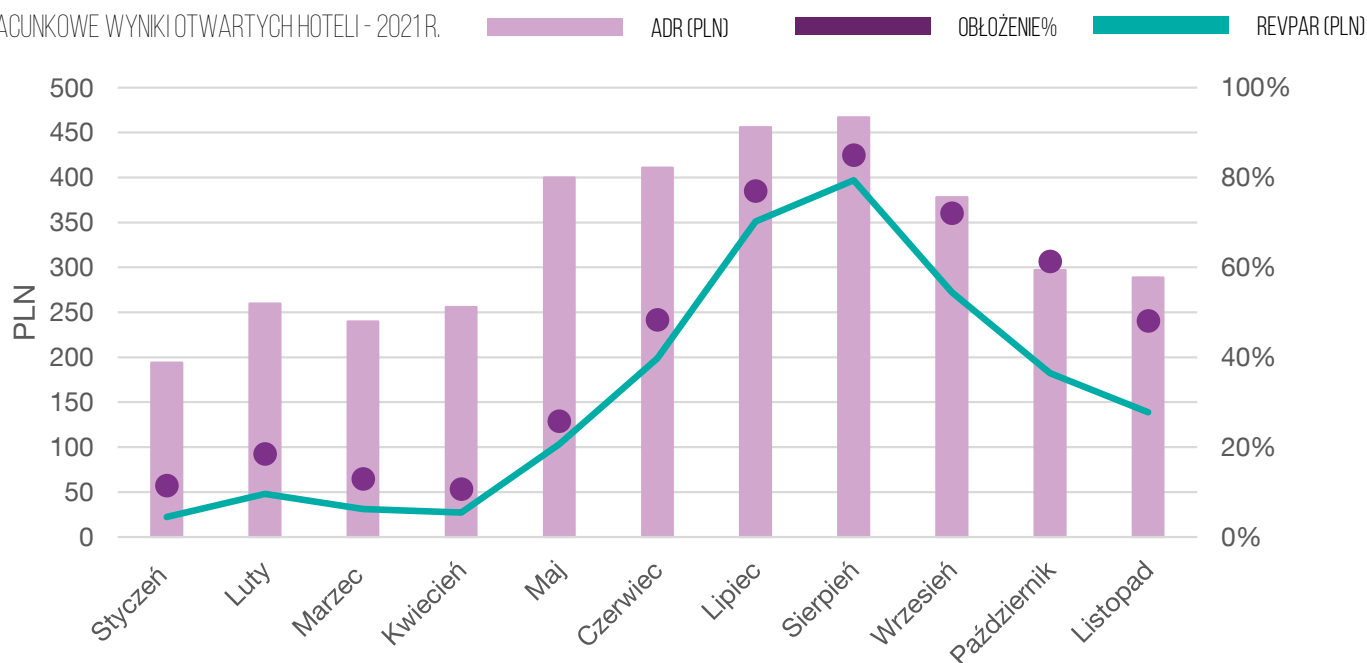
*Przedstawione dane uwzględniają całkowitą podaż hoteli, włączając hotele, które czasowo zawiesiły działalność z powodu pandemii COVID-19.



OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

TRÓJMIASTO

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2021R.



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

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

Trójmiasto w 2021r. osiągało najwyższe średnie miesięczne wskaźniki RevPAR w Polsce w prawie wszystkich miesiącach roku. Po miesiącach zamknięcia hotele nadmorskie przyciągające krajowych turystów wypoczynkowych odnotowywały szybsze i mocniejsze odbicie w stosunku do hoteli miejskich.

W sezonie letnim hotele Trójmiasta miały największe średnie obłożenie wśród największych miast w Polsce – w sierpniu osiągające najwyższy dotąd wynik w historii 85%.

Był to wynik nie tylko rekordowy w Polsce, ale jeden z najwyższych w całej Europie w pandemicznej rzeczywistości. ADR w sierpniu wyniósł ok. 467 zł, co dało wynik RevPAR w sierpniu w wysokości ok. 397 zł.



INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W roku 2021 otwarto w Gdańsku Arche Hotel Dwór Uphagena z 256 pokojami w standardzie 4 gwiazdek. W stosunku do roku poprzedniego pipeline inwestycyjny na 2022r. jest znacznie obszerniejszy. Według wiedzy Hotel Professionals, znaczna część hoteli na etapie planowania została jednak wstrzymana i trudno jest określić kiedy projekty zostaną zrealizowane.

Nowe otwarcia hotelowe w 2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Arche Hotel Dwór Uphagena w Gdańsku	★★★★	256

Planowane otwarcia hotelowe w 2022-2026 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Marriott Renaissance w Gdańsku	★★★★★	250	Hotel za Ołowianką w Gdańsku (Fort Motława)	n/a	153
Hotel przy ul. Jagiellońskiej w Gdańsku	★★★	n/a	Four Points by Sheraton Gdańsk	★★★★	123
Motel One Wyspa Spichrzów w Gdańsku	★★	240	Hotel przy ul. Słowackiego w Gdańsku (Arche)*	★★★	100
Indigo Gdańsk Old Town*	★★★★	67	Tribute Portfolio	★★★★	60
Ibis Budget Gdańsk Posejdon*	n/a	76	Holiday Inn Express Gdańsk Oliwa i Staybridge Suites Gdańsk Oliwa*	★★★ ★★★★	210 136
Holiday Inn Express Gdańsk Airport*	★★★	157	Crowne Plaza Sopot*	★★★★	221
Feel Harmony w Gdańsku	n/a	72	Aparthotel Śląska 12 w Gdańsku	n/a	108
Hotel Diament w Gdańsku*	★★★★	150	Hotel przy ul. 3 Maja w Gdyni*	★★★	120
Hotel przy ul. Morskiej w Gdyni	★★★	55	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

WROCLAW



Wrocławski rynek hotelowy oferuje ponad 5 660 pokoi hotelowych w 65 hotelach. W skali całego miasta ok. 60% stanowią pokoje sieciowe. We Wrocławiu dominują pokoje 3-gwiazdkowe, które stanowią ok. 40% podaży. Drugi największy segment to pokoje 4-gwiazdkowe, które stanowią ca. 32% podaży pokoi hotelowych. Z kolei segment 5-gwiazdkowy stanowi ok. 13% całkowitej podaży pokoi w mieście.

NA RYNEK W 2021 R. WESZŁO 117 NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



65
HOTELI



OK. 5 669
POKOI HOTELOWYCH



60%
POKOI MARKOWYCH



41%
POKOI



32%
POKOI

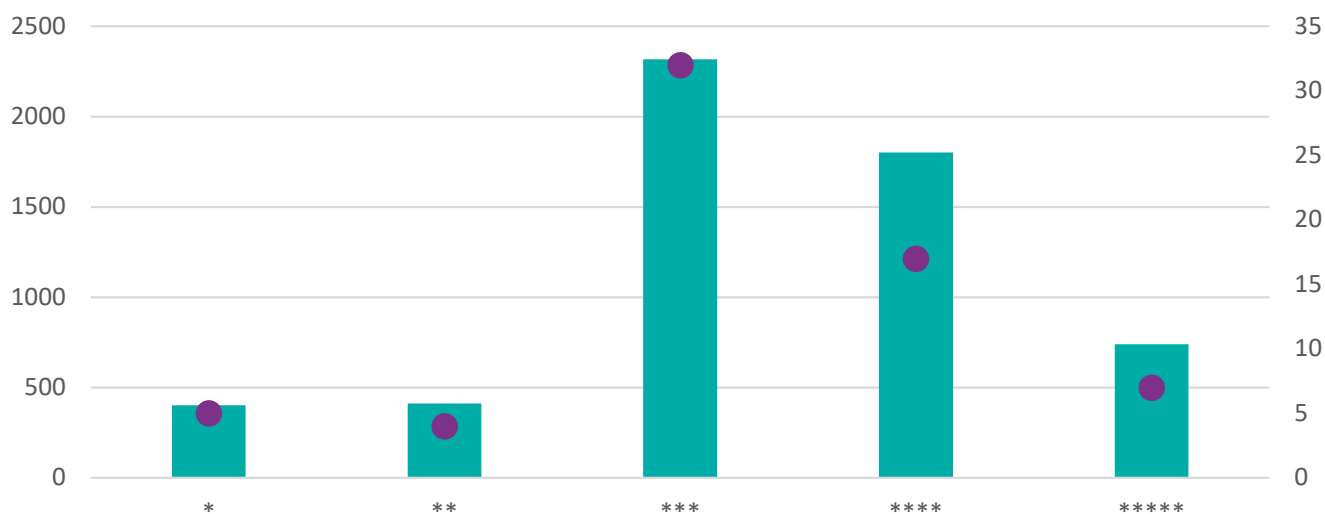


13%
POKOI

WROCŁAW

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



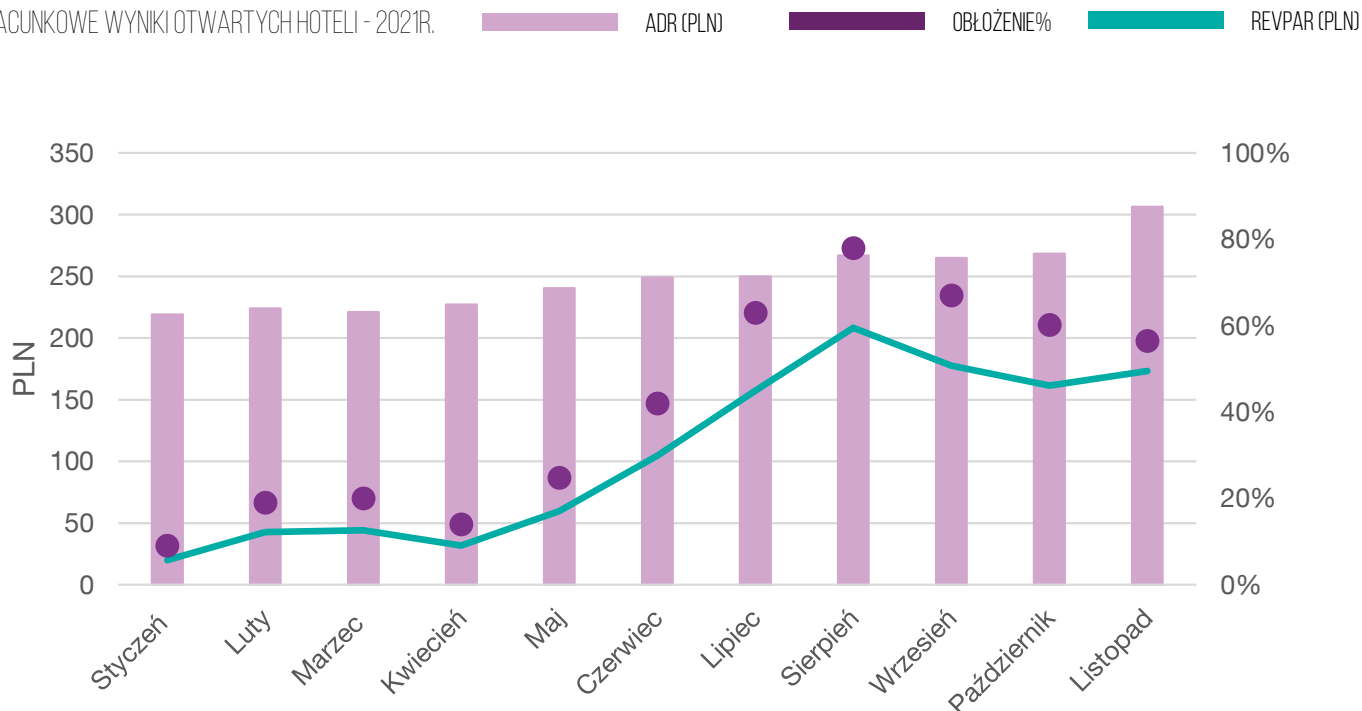
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

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

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WROCŁAW

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2021R.



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

Wrocław, drugi rok z rzędu po wybuchu pandemii był na drugim miejscu (po Trójmieście) pod względem osiąganego poziomu średniego miesięcznego obłożenia w ciągu całego roku. Również w najbardziej kryzysowych miesiącach tj. od stycznia do kwietnia, Wrocław poradził sobie lepiej niż inne duże biznesowe miasta. Rynek wrocławski jako jedyny zanotował w październiku średnią cenę prawie identyczną jak w 2019 r., tzn. 268 zł. W miesiącach od czerwca do października Wrocław plasował się na drugim miejscu spośród największych miast, jedynie Trójmiasto zanotowało wyższe obłożenie w miesiącach letnich.

Najlepszym miesiącem dla Wrocławia od wybuchu pandemii był sierpień, kiedy średnie obłożenie wyniosło blisko 78%, co przy stawce ok. 267 zł dało RevPAR na poziomie 208 zł.

Na początku listopada 2021r. powołano Wrocławską Organizację Turystyczną, której celem jest promowanie turystyki w stolicy Dolnego Śląska wraz z firmami z branży hotelarskiej, gastronomicznej, pozarządowymi organizacjami turystycznymi, jak również środowiskiem akademickim. Dodatkowe działania wspomagające rozwój turystyki w tak wymagających czasach na pewno przyczynią się do poprawy wyników obiektów hotelowych w mieście.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2021r. we Wrocławiu otworzył się jeden obiekt hotelowy, zlokalizowany przy wrocławskim lotnisku - Arche Hotel Airport z 117 pokojami. Na 2022r. przewidziane jest otwarcie Q Hotel w Bielanych Wrocławskich oraz Aparthotel Studio Plac Dominikański naprzeciwko hotelu DoubleTree by Hilton. Nadal trwa remont generalny hotelu Grand (wkrótce Mövenpick), który rozpoczął się w 2017 r. Prace mają zakończyć się pod koniec 2023 r., a zrewitalizowany hotel zaoferuje 172 pokoje. Tak jak w innych częściach kraju, również we Wrocławiu część projektów, będących na etapie planowania została wstrzymana w związku z obecną sytuacją epidemiczną.

Do ważnych wydarzeń wrocławskiego rynku hotelowego należy zaliczyć rebranding zamkniętego hotelu Sofitel Wrocław Old Town, który od 2022 r. będzie funkcjonował pod nową w Polsce marką Wyndham.

Nowe otwarcia hotelowe w 2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Arche Airport Hotel	★★★	117

Planowane otwarcia hotelowe w 2022-2025

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Holiday Inn Express Wrocław South	★★★	142	Pałac Hatzfeldów	★★★★★	150
Hampton by Hilton Airport	★★★	100	Puro Hotel*	★★★★	337
Four Points by Sheraton Wrocław – rebranding hotelu Wieniawa	★★★★	143	Altus Palace	★★★★★	91
Mövenpick Wrocław (rebranding hotelu Grand)	★★★★	172	Hotel Lothus – rozbudowa*	★★★★	113
Q Hotel Bielany Wrocławskie	★★★★	209	Indigo Wrocław Old Town*	★★★★	92
Arche Klasztor	n/a	83	Blue Sky Hotel*	★★★★	105
Wyndham (wcześniejszy Sofitel Wrocław Old Town)	★★★★★	205	Hotel Vastint	n/a	116

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

POZNAŃ



Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi ok. 4 214 pokoi zlokalizowanych w 64 obiektach, z czego 62% pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej. W Poznaniu jest wyraźna przewaga pokoi o standardzie 3-gwiazdek - stanowią ok. 42% wszystkich pokoi w mieście, z czego ok. 33% to pokoje z globalną marką. W drugiej najliczniejszej grupie, pokoje 4-gwiazdkowych, do międzynarodowej sieci hotelowej należy aż 55% pokoi. W 5-gwiazdkowym standardzie funkcjonują jedynie 2 hotele z blisko 270 pokojami.

NA RYNEK WESZŁO 60 NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



64
HOTELI



OK. 4 214
POKOI HOTELOWYCH



62%
POKOI MARKOWYCH



42%
POKOI



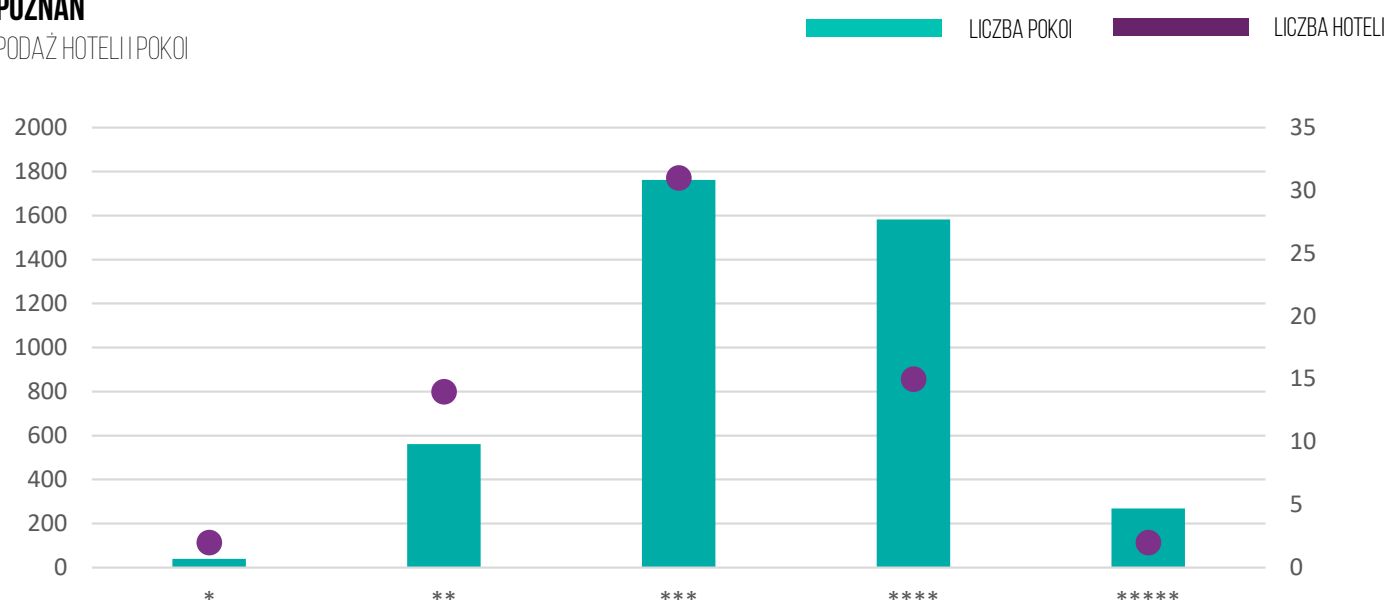
38%
POKOI



6%
POKOI

POZNAŃ

PODAŻ HOTELI I POKOI



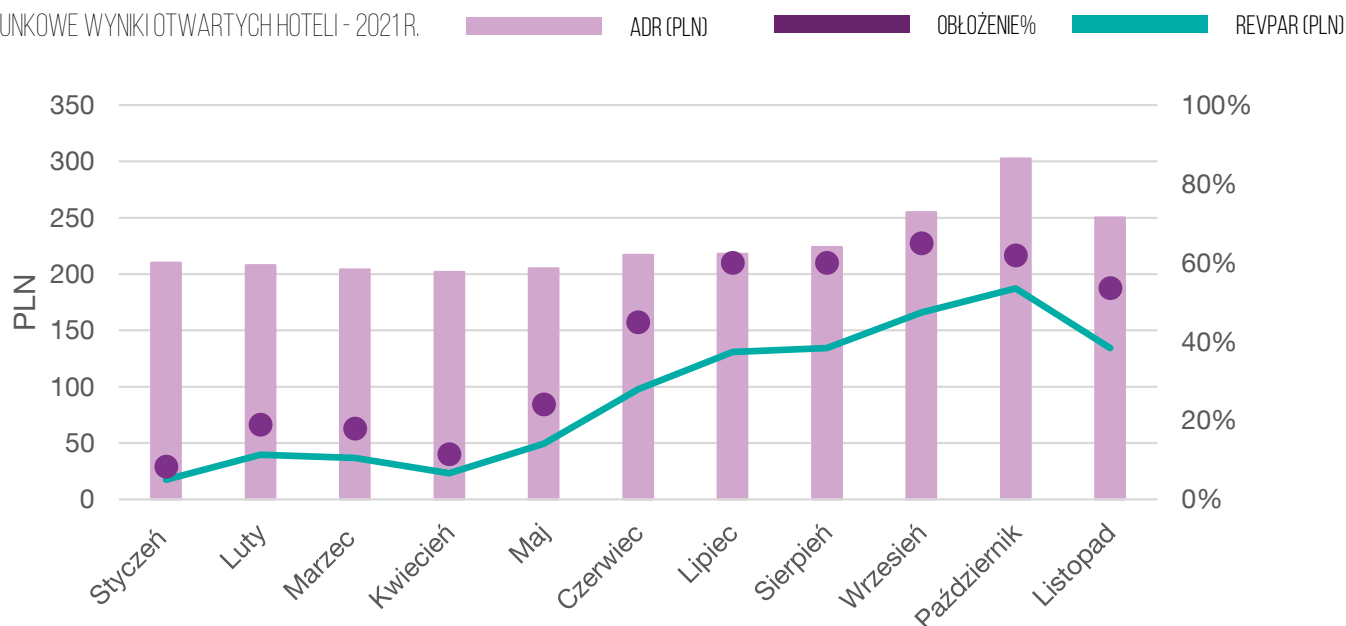
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

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

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

POZNAŃ

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2021R.



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

Poznański rynek hotelowy w 2021r. plasował się na trzecim miejscu pod względem średniego obłożenia, notując lepsze wyniki niż Warszawa i Kraków. W czerwcu rynek ten odnotował pierwsze znaczne odbicie w tym roku – obłożenie na poziomie ok. 45%, przy ADR na poziomie ok. 217zł.

Warto zaznaczyć, że wynik ten miasto osiągnęło bez udziału targów, jednego z głównych generatorów popytu. Poznań zanotował najwyższe obłożenie we wrześniu, które wyniosło blisko 65%, przy średniej cenie ok. 255zł. W październiku Poznań, jak również Trójmiasto były jedynymi rynkami, których średnie ceny i obłożenie były bliskie wynikom z 2019r.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2021r. w Poznaniu otworzył się jeden hotel. Rynek zanotował jednak spadek liczby pokoi z powodu zakończenia działalności 3 mniejszych hoteli niemarkowych o łącznej liczbie ok. 176 pokoi. Na etapie wykończenia jest niewielki butikowy hotel – Authors Boutique Hotel, natomiast pozostałe projekty w pipeline są na etapie planowania lub wczesnej realizacji, w związku z czym część z nich może zostać wstrzymana, przesunięta w czasie lub w ogóle niezrealizowana.

Nowe otwarcia hotelowe w 2021 r.

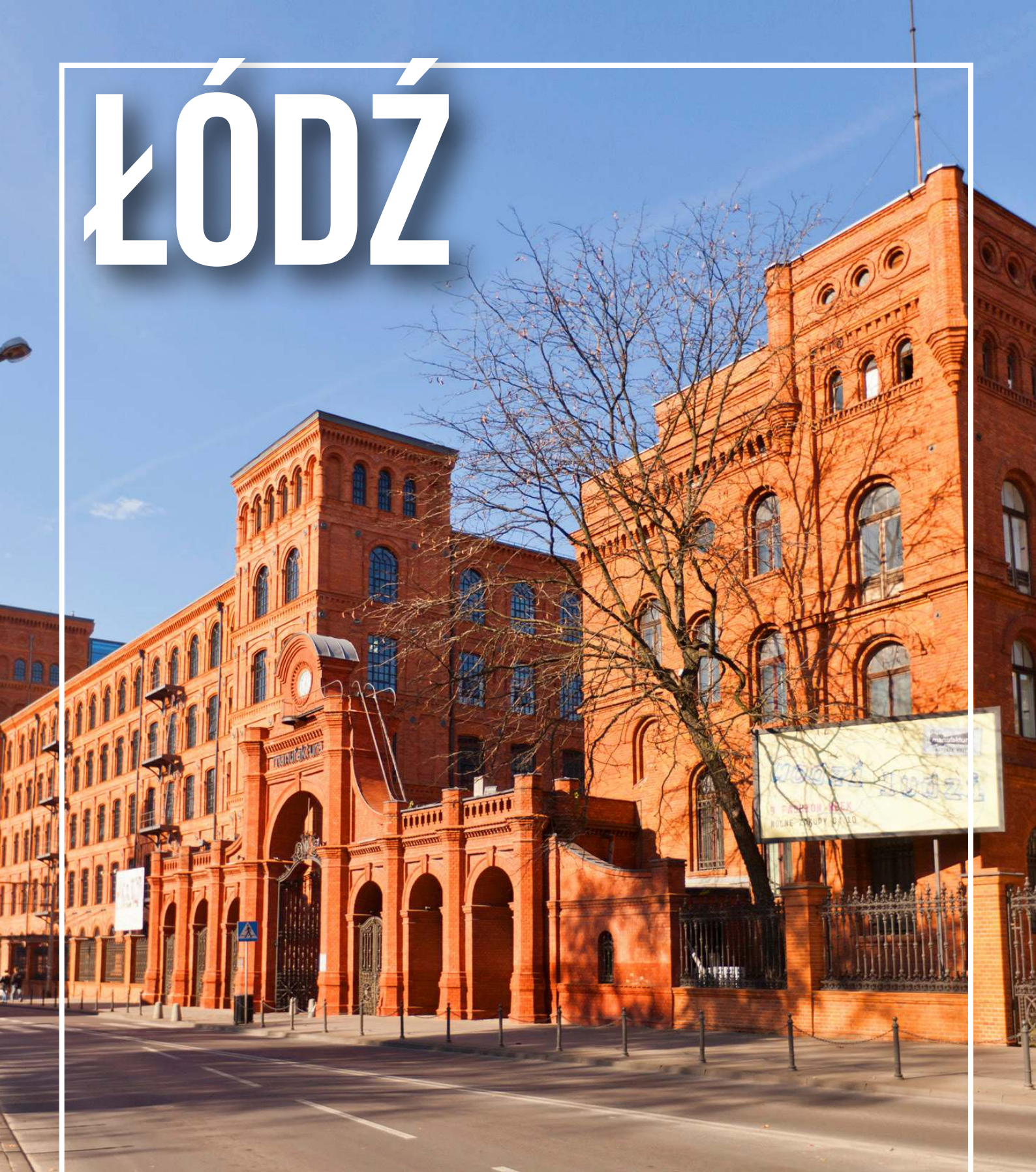
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
BW Premier Collection, Hotel Liberté 33	★★★★	60

Planowane otwarcia hotelowe w 2022-2025 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	★★★★	ok. 144
Holiday Inn Express Poznań Airport	★★★	111	Hotel Occidental, Barcelo Group	★★★★	150
Authors Boutique Hotel	n/a	20	AC Hotel by Marriott*	★★★★	150
Mövenpick Poznań	★★★★★	159	Arche Fort VI	★★★★	50

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

ŁÓDŹ



W Łodzi funkcjonują aktualnie 33 hotele. Spośród ok. 3 007 pokoi hotelowych, ok. 58% należy do sieci hotelowej. Łódź nie oferuje hoteli w standardzie 5 gwiazdek. Na łódzkim rynku dominują pokoje w segmencie 4-gwiazdkowym, które stanowią o. 41% podaży pokoi w mieście, z kolei segment 3-gwiazdkowy stanowi ok. 34% podaży pokoi w mieście.

BRAK NOWYCH OTWARĆ HOTELOWYCH W 2021 R.



33
HOTELI



OK. 3 007
POKOI HOTELOWYCH



58%
POKOI MARKOWYCH



34%
POKOI



41%
POKOI



0%
POKOI

ŁÓDŹ

PODAŻ HOTELI I POKOI



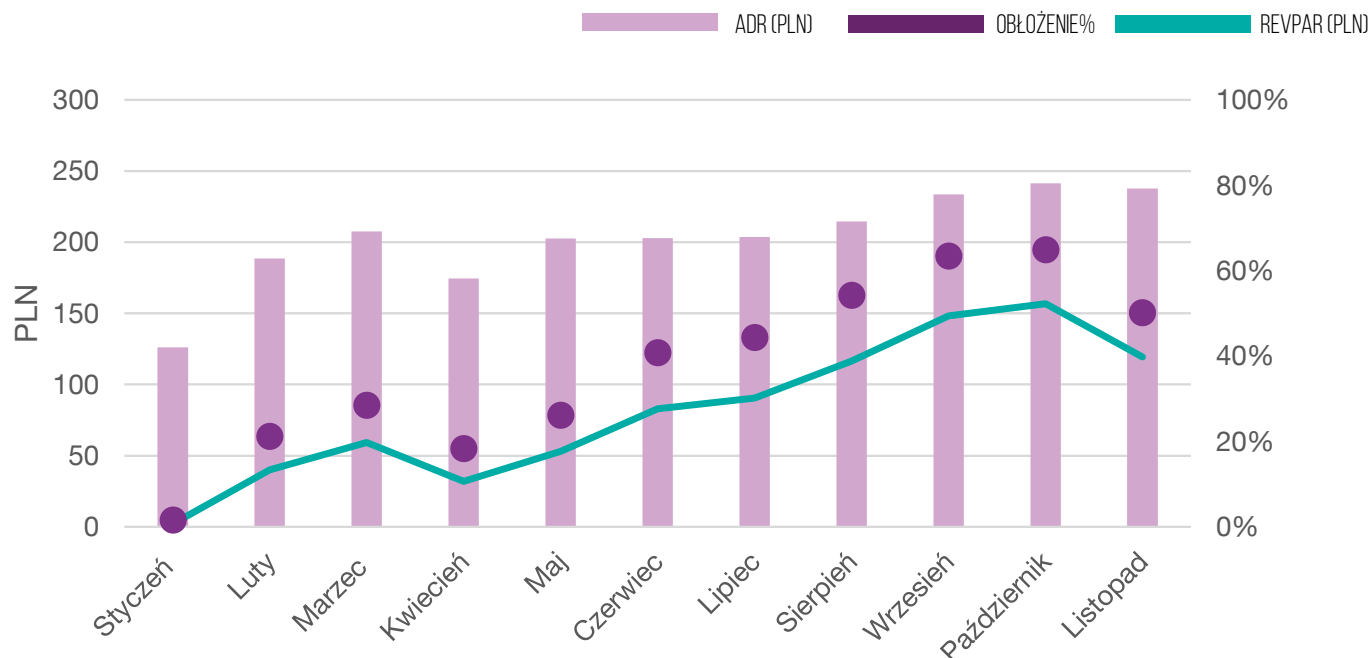
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

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

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

ŁÓDŹ

WYBRANE HOTELE 3- I 4-GWIAZDKOWE I SZACUNKOWE WYNIKI W 2021 R.



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

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

Hotele z segmentu 3- i 4-gwiazdkowego zanotowały najwyższe obłożenie we wrześniu i październiku, kiedy to wyniosło ono ponad 60%. Najwyższy RevPAR natomiast został zanotowany w październiku – ok. 157zł, przy średniej stawce nieco poniżej 241 zł. Łódź zyskała w tym roku jako kierunek wybierany przez pary, rodziny i przyjaciół na tzw. „city-breaks”.

Miasto Łódź zostało również wyróżnione w kategorii „Zrównoważony rozwój” w światowym plebiscycie „Best of the World 2022” organizowanym przez National Geographic Traveler. To duże wyróżnienie i możliwość do zaprezentowania potencjału tego miasta zarówno przed turystami krajowymi, jak i zagranicznymi.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2021r. nie otworzył się żaden hotel w Łodzi. W trakcie realizacji jest Hotel Pietryna przy ul. Piotrkowskiej 40 – jego otwarcie przewidziane jest I kw. 2022 r. Na etapie wykończenia jest także hotel Hampton by Hillton Łódź City Center – hotel miał być oddany do użytku w 2021 r., jednak otwarcie przesunięto na I/II kw. 2022r. Trwają prace wykończeniowe przy remoncie i modernizacji hotelu Grand. Jeszcze przed pandemią ogłoszone zostało kilka innych inwestycji hotelowych w Łodzi, jednak do tej pory ich status się nie zmienił i wciąż czekamy na nowe informacje odnośnie ich realizacji.

Planowane otwarcia hotelowe w 2022-2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Pietryna	★★★	61	Center Hotel przy ul. Piotrkowskiej*	★★★★★	156
Hampton by Hilton Łódź City Center	★★★★★	149	Grand Hotel	★★★★★	200
Hotel w dawnej syngodze przy ul. Pomorskiej*	★★★	129	Breath-In Hotel	n/a	52
Aiden by Best Western Reymont – rebranding hotelu Reymont	★★★	72	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

KATOWICE



Katowicki rynek hotelowy zdominowany jest przez pokoje 4-gwiazdkowe, ok. 61% wszystkich pokoi pozycjonuje się w tym segmencie. Łącznie w mieście na koniec 2021r. funkcjonowały 22 hotele, które oferowały ok. 2 532 pokoje. Pokoje 2-gwiazdkowe stanowią drugi największy segment – ok. 16% pokoi hotelowych działa w tym standardzie. 3-gwiazdkowe pokoje hotelowe zajmują trzecie miejsce (ok. 14%). Pokoje sieciowe stanowią ok. 80% wszystkich pokoi hotelowych dostępnych w Katowicach.

NA RYNEK W 2021R. WESZŁO 403 POKOI HOTELOWYCH



22
HOTELI



OK. 2 532
POKOI HOTELOWYCH



80%
POKOI MARKOWYCH



14%
POKOI



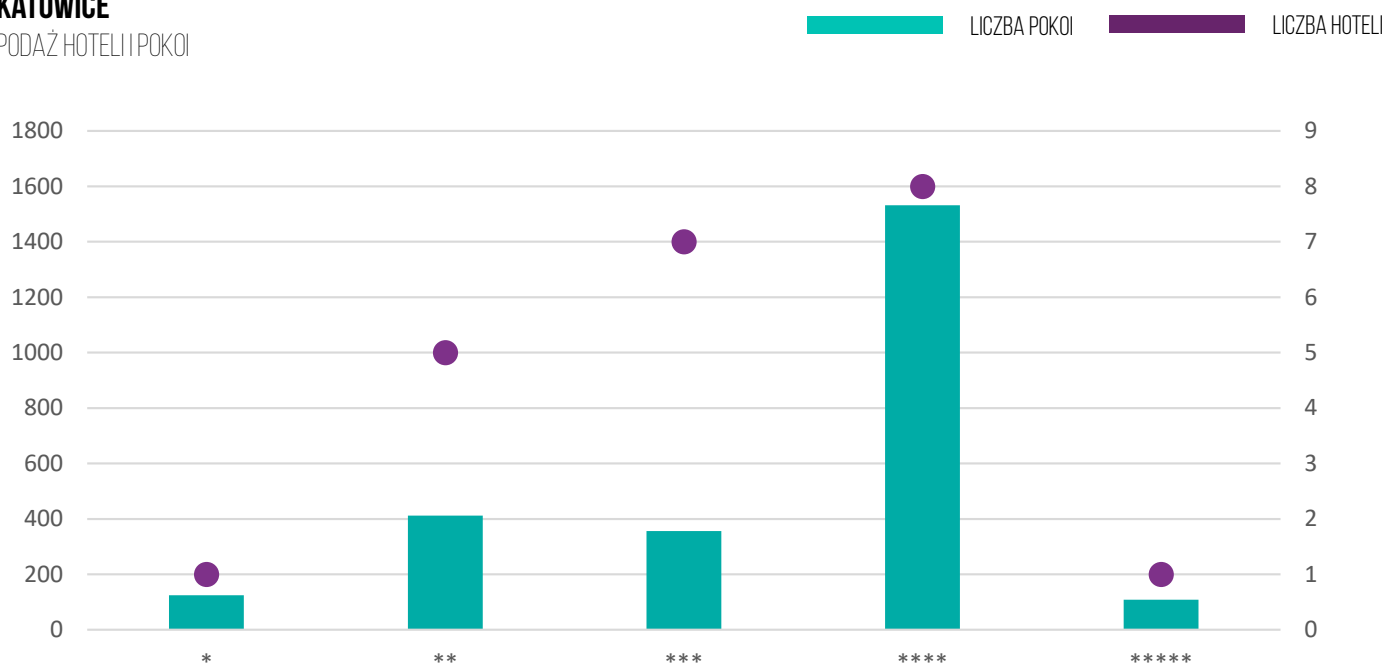
61%
POKOI



4%
POKOI

KATOWICE

PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

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

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KATOWICE

WYBRANE HOTELE 4-GWIAZDKOWE | SZACUNKOWE WYNIKI W 2021R.



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

*Brak danych dla miesiąca styczeń

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

MICE-owy oraz biznesowy charakter rynku hotelowego w Katowicach sprawił, że już drugi rok z rzędu był szczególnie trudny dla tego miasta. Hotele z segmentu 4-gwiazdkowego zakończyły rok z średniorocznym wskaźnikiem RevPAR na poziomie ok. 78 zł, przy średniej stawce ADR ok. 203 zł oraz obłożeniu na poziomie ok. 38%.

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 edycji zorganizowanej w lutym 2019r. w Abu Zabi, wzięło udział 13 tysięcy uczestników i 450 prelegentów ze 168 krajów oraz 133 wystawców.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2021r. otworzyły się dwa hotele w Katowicach: Mercure Katowice City Center oraz rozbudowany Hotel Diament Plaza Katowice. Trzy inwestycje zostały oficjalnie wstrzymane, zamiast w przypadku projektu Moxy w ramach Nova Silesia inwestor planuje w przyszłym roku ponownie uruchomić procedurę ofertową na wybór generalnego wykonawcy. Budowa R.evo sieci Vienna House ma ruszyć w 2022r.

Nowe otwarcia hotelowe w 2021 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Mercure Katowice City Center	★★★★	268
Hotel Diament Plaza Katowice - rozbudowa	★★★★	135

Planowane otwarcia hotelowe w 2022-2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Aparthotel, ul. Mariacka	n/a	25	Moxy (Nova Silesia)	★★★	144
Puro Katowice*	★★★★	246	Hotel Qubus*	★★★★	97
voco Katowice – modernizacja - rebranding hotelu Katowice	★★★★★	161	Kyriad + Premiere Classe *	★★★/★	204
R.evo Katowice	★★★★	203	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

RYNEK CONDO- I APARTHOTELI

Jak rozwija się rynek inwestycji condo?

Rynek inwestycji w systemie condo (do którego zaliczamy condohotele, condoapartamenty, aparthotele) pomimo braku jednoznacznych uregulowań prawnych rozwija się dynamicznie, a w ostatnich latach osiąga prawdziwe apogeum. W trudnym dla hotelarstwa okresie pandemii inwestycje blisko natury cieszą się dużą popularnością w większości krajów Europy – dostrzegliśmy znaczący wzrost znaczenia tych produktów.

Gdzie jest najwięcej projektów?

Podaż nieruchomości w formule condo występuje głównie w miejscowościach wypoczynkowych (wybrzeże, góry), choć pojawiają się również projekty w miejscach mniej oczywistych, które niekoniecznie mają bliski związek z naturą. Zainteresowanie inwestorów, ale także i sieci hotelowych miejscowościami wypoczynkowymi rośnie, a wpływ na to ma między innymi zweryfikowany przez pandemię fakt, że to właśnie hotele w regionach wypoczynkowych/kurortowych poradziły sobie lepiej niż faworyzowane do tej pory miejskie hotele biznesowe.

Dlaczego inwestorzy decydują się na condo?

Wybór formuły condo z punktu widzenia inwestora hotelowego daje możliwość sfinansowania inwestycji, co ze względu na chwilowe wstrzymanie finansowania przez banki często staje się jedyną możliwą drogą realizacji projektu. Dodatkowo, w wielu przypadkach sprzedaż pokoi/apartamentów umożliwia inwestorowi szybkie wyjście z inwestycji.

Jak rynek condo postrzegają nabywcy?

Zakup pokoi hotelowych przez nabywców w formule condo zyskał olbrzymią popularność głównie ze względu na atrakcyjną wysokość stopy zwrotu oferowaną przez inwestorów w porównaniu do poziomu rynkowych stóp procentowych, co za tym idzie lokat bankowych. Nieruchomości nadal postrzegane są jako bezpieczne miejsce lokowania wolnych środków finansowych, oszczędności, zwłaszcza przy wysokiej inflacji, z którą mierzymy się od drugiej połowy roku. Kupujący dodatkowo liczą na wzrost wartości nieruchomości w długim okresie. Apetyt na takie apartamenty oprócz wspomnianych wyżej względów czysto ekonomicznych podsycat również coraz silniej rysujący się trend powrotu do natury, potrzeby ucieczki z miasta, złapania oddechu, a przynajmniej zapewnienia sobie takiej możliwości. Jednocześnie widać to w doskonałych jak na pandemiczne czasy wynikach hoteli w miejscowościach kurortowych. Ponadto wielu Polaków „zmuszonych” do wypoczywania w kraju na nowo odkryło urok i potencjał Polski.

Czy wszystkie inwestycje condo- i aparthotelowe mają szansę powodzenia?

Wśród olbrzymiej liczby nowych inwestycji condohotelowych i aparthotelowych widzimy te, które mają olbrzymią szansę powodzenia, ale i takie, które ze względu na gorszą lokalizację, złe przemyślanie, niedostosowanie do lokalnego rynku produkt, a także przeszacowanie wysokości czynszów, przy jednoczesnym diametralnym wzroście kosztów budowy prawdopodobnie nigdy nie osiągną zamierzonego sukcesu, o ile w ogóle zostaną ukończone.

Czego oczekują nabywcy apartamentów?

Okazuje się, że oprócz renomowanych lokalizacji w najważniejszych ośrodkach wypoczynkowych w kraju, kluczowe znaczenie przy wyborze inwestycji do lokaty kapitału miały takie czynniki jak doświadczenie inwestora oraz operatora hotelowego, które wpływały na postrzeganie projektu jako „bezpiecznego”. Ważna była także umowa z gwarantowanym czynszem stałym, którą wielu nabywców wręcz wskazywało jako wymagany standard, nie rozumiejąc plusów i minusów takiego rozwiązania, zwłaszcza w nieprzewidywalnym okresie pandemii. Widzimy również przejścia Hybrid Condo, które dzieli tylko część zysku operacyjnego netto (NOI) z działalności operacyjnej. Daje to znacznie bezpieczniejszy format dla obu stron inwestycji. Zauważamy również, że profesjonalni deweloperzy Condo zatrudniają obecnie operatorów hotelowych, aby w fazie po zakończeniu budowy płynnie rozpocząć i zagwarantować sprawną działalność operacyjną.

Jak będzie rozwijał się rynek inwestycji condo?

W naszej ocenie, deweloperzy będą dążyć do dostosowania produktu do oczekiwań rynkowych. Nowy trend przeznaczania znacznych funduszy na długoterminowe inwestycje daje nabywcom poczucie budowania rodzinnego majątku, z którego będą w przyszłości korzystali potomkowie.

Jakie są prognozy?

Z uwagi na tymczasowy brak finansowania bankowego dla nieruchomości hotelowych prognozujemy kontynuację rozwoju inwestycji w formule condo. Popyt ze strony inwestorów indywidualnych (nabywców apartamentów) zależeć będzie głównie od sytuacji ekonomicznej w jakiej się znajdujemy, od takich czynników jak wysokość inflacji, poziom stóp procentowych, a także oprocentowania lokat bankowych, które jeśli wzrosną mogą okazać się alternatywą do lokowania oszczędności, którą wybierze część bardziej ostrożnych inwestorów.

W chwili przygotowywania tego raportu w Polsce powstaje i jest planowanych kilkanaście tysięcy nowych apartamentów w systemie condo i widzimy, że w tej dekadzie trend wzrostowy utrzyma się w tym sektorze.

NASZ ZESPÓŁ



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

HOTEL PROFESSIONALS



MAGDA KONASZEWSKA
Partner | Vice President



PATRYCJA PAWLAK
Research & Market Specialist



ŁUKASZ CZARNECKI
Financial & Operational Analyst



BARBARA JOANNA HACKIEWICZ
Financial Analyst



MONIKA WOŹNIAK
Sales & Marketing Specialist

HOTEL PROFESSIONALS MANAGEMENT GROUP



GUY SIMMONS
Partner | Chief Operating Officer



KATARZYNA ROMANOWSKA
Partner | Director of Hotel Operations



PATRICK KLOSZEWSKI
Partner | Development Manager



SIMMONEY EBEBENGE
Marketing, Digital & Social Media



DAMIAN KONASZEWSKI
Standards & Operations Specialist

OŚWIADCZENIE

Niniejszy raport hotelowy obejmuje sytuację na rynku hotelowym w największych miastach Polski, a dane dotyczące wyników są oparte głównie o wyniki skategoryzowanych hoteli sieciowych.

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.



Hotel Professionals
Al. Jerozolimskie 65/79
Warsaw 00-697, Poland
www.hotelprofessionals.pl