



RAPORT

ROCZNY

2022

RYNEK HOTELOWY W POLSCE

Hotel Professionals

Advisory + Management Services



SPIIS TREŚCI

WSTĘP - DZIWNY ROK, TO PEWNE...- ALEX KLOSZEWSKI	1
RYNEK HOTELOWY W POLSCE W 2022R.	4
WARSZAWA	9
KRAKÓW	13
TRÓJMIASTO	17
WROCŁAW	21
POZNAŃ	25
ŁÓDŹ	29
KATOWICE	32
SYTUACJA CONDO I APARTHOTELI W POLSCE W 2022R.	35
AUTORZY RAPORTU	40

DZIWNY ROK, TO PEWNE ...

- ALEX KLOSZEWSKI



Rok 2022 rozpoczęliśmy z nadzieją na koniec pandemii COVID i jej przejście w fazę endemii. Po tym jak miliony z nas przeszło infekcję, przyjęło szczepionki i boostery wydawało się, że już jesteśmy na dobrej drodzedo czasu!

24 lutego ogłoszona została Specjalna Operacja Wojskowa w sąsiadującej z Polską Ukrainie. Przez pierwsze dni wszyscy z niepokojem zastanawiali się co to właściwie oznacza. Bardzo szybko przekonaliśmy się, że pod tym hasłem nie kryje się nic innego jak inwazja zbrojna Rosji na naszych wschodnich sąsiadów. Jaka powinna być nasza reakcja? Czy spakować rodziny i opuścić Polskę, czy lepiej zostać i obserwować z nadzieją na dobre zakończenie, a może pojechać tam, aby pomóc, czy zaprosić uchodźców do Polski, czy nam też grozi wojna?

Mijały godziny i dni, a złe wieści rozchodziły się szybko, świadomość zbrodni dokonywanych na naszych sąsiadach skumulowała obawy, stres i nieprzespane noce. Nasz kraj i region opanował chaos. W tych tragicznych okolicznościach na pierwszy plan przebiło się człowieczeństwo – zwykli Polacy, organizacje pozarządowe, ale i rząd lawinowo ruszyli z pomocą, dając schronie-

nie tysiącom uciekającym przed wojną uchodźcom. Od 24 lutego, czyli dnia początku agresji Rosji, granicę polsko-ukraińską przekroczyło ponad 9 mln uchodźców z Ukrainy uciekając od bomb i brutalnych ataków na cywilów w poszukiwaniu azylu i bezpieczeństwa.

Właściciele hoteli, dyrektorzy generalni i sieci, cała nasza branża zareagowała bez zbędnego wahania, udostępniając noclegi oraz wyżywienie dla uchodźców przybywających do różnych miast w Polsce. W kwietniu na prośbę banków podjęliśmy próbę przygotowania opinii o tym jak wojna w Ukrainie wpłynie na sektor hotelowy w Polsce. Dziś możemy powiedzieć, że większość naszych przewidywań potwierdziła się.

NATO, USA i UE współpracują w celu dostarczenia broni, wywiadu wojskowego oraz funduszy dla rządu i ludności Ukrainy. Globalne fundusze przeznaczone na pomoc docierają do nich w tempie ok. pół miliarda EUR dziennie. Świat zdaje sobie sprawę z powagi i okrucieństwa rosyjskiej inwazji oraz potrzeby ochrony wolnego i suwerennego kraju i jego demokracji.

W Polsce widoczne jest ciągłe dążenie do współpracy ze wszystkimi stronami: NGO, Unią Europejską, NATO, USA czy ONZ, a także z sąsiednimi państwami. W błyskawicznym tempie przystosowaliśmy się do niesienia pomocy i wsparcia obrony Ukrainy i jej obywateli. W chwili obecnej w naszym kraju mieszka ok. 2,3 mln obywateli Ukrainy. Nasz rząd podjął ogromne wysiłki, aby stworzyć efektywny system, ale na największe uznanie zasługuje wspaniała postawa zwykłych polskich rodzin i firm, którzy okazali niezwykłą solidarność niosąc pomoc uciekającym Ukraińcom. Jako naród bardzo szybko zrozumieliśmy, że nie tylko musimy ratować i chronić naszych sąsiadów, ale również, że rosyjska inwazja stanowi bezpośrednie zagrożenie dla nas jako kraju granicznego oraz dla przyszłości Unii Europejskiej.

NATO i USA w niedługim czasie zbudują swoje siły wojskowe wzdłuż wschodniej granicy, lokując tam ok. 100 000 – 150 000 żołnierzy i personelu pomocniczego. To nieuchronnie stworzy popyt na budowę w tych miejscach niezbędnej infrastruktury, w tym mieszkań, szpitali, szkół, centrów handlowych, restauracji czy barów. Zapotrzebowanie to będzie stanowiło impuls dla polskiego sektora budowlanego, inżynierskiego, a także polskich producentów, którym przypadnie duża część kontraktów. Wzrost popytu zauważą również producenci domów modułowych, którzy dodatkowo dostarczać będą domy dla uchodźców przebywających u nas średnio- i długoterminowo.

Polski przemysł będzie miał bardzo duży udział w odbudowie Ukrainy, jej zniszczonych wojną miast i infrastruktury, również tej wojskowej. Także branża IT, telekomunikacyjna oraz sektor logistyki skorzystają z natychmiastowej potrzeby odbudowy kraju i umożliwienia jego efektywnego funkcjonowania po zakończeniu wojny.

Prognozowaliśmy również, że wojna będzie miała pozytywny wpływ na obroty w już działających hoteli w Polsce, ze względu na pojawienie się zupełnie nowego segmentu gości („shadow segment”), na który składają się: wojsko, przedstawiciele NATO, UE, międzynarodowe agencje wywiadowcze, ale także planiści budowlani i infrastrukturalni czy uczestnicy europejskich regionalnych spotkań kryzysowych i planistycznych.

I rzeczywiście, w 2022 roku średnio hotele w Polsce osiągnęły wyniki nieco lepsze niż w 2019 r. i znacząco lepsze niż 2021 r. Obłożenie w 2022 r. wyniosło ok. 69% (vs. 34,5% w 2021), a ADR ok. 340 PLN (vs. 275 PLN w 2021 r.).

Większość miast w Polsce zakończyła rok z dobrymi wynikami, w tym Warszawa, Poznań, Trójmiasto, Rzeszów, Bydgoszcz czy Szczecin. Ten pozytywny trend ominął jednak Kraków.

Dla polskiego sektora hotelowego „efektem ubocznym” tragicznej sytuacji w Ukrainie był więc długo oczekiwany oddech, po trwającej półtora roku olbrzymiej finansowej presji związanej z pandemią. W 2022 r. „shadow segment” wygenerował ok. 2 mln. sprzedanych pokojonocy, nieprzewidzianych w pierwotnych budżetach.

W okresie letnim w naszych miejscowościach wypoczynkowych przebywały również dobrze sytuowane ukraińskie rodziny, a hotele w centrach większych miast gościły obywatele Ukrainy, płacących często stosunkowo wysokie stawki za pokoje.

OBECNE I PRZYSZŁE OGRANICZENIA

Wszyscy jesteśmy świadomi marazmu ekonomicznego wywołanego przez globalną pandemię, a także skutków zatknięć związanych z finansami, podróżami, produkcją i dystrybucją.

Powyższe problemy w połączeniu z negatywnymi wskaźnikami, które zaczęły pojawiać się po rozpoczęciu wojny, takimi jak rekordowo wysoki poziom inflacji, podnoszenie stóp procentowych przez banki centralne, polityka „zero COVID” i zastoje produkcyjne w Chinach, sprawiły, że już wystarczająco zła sytuacja stała się jeszcze gorsza.

Musimy pamiętać, że te wskaźniki nie wrócą do normalnych poziomów jeszcze przez co najmniej kilka lat,

a nawet wtedy nie zobaczymy już tak tanich kredytów z banków centralnych, jak to miało miejsce w ciągu ostatnich 10 lat.

Światowe giełdy straciły na wartości 30 bilionów USD, najwięcej od czasu kryzysu finansowego. Będziemy świadkami spowolnienia gospodarki Unii Europejskiej, a w niektórych krajach – nawet recesji. Jest szansa, że Polska z trudem uniknie recesji, ale tylko pod warunkiem, że otrzyma unijne środki z Funduszu Odbudowy.

Będziemy musieli liczyć się z absurdalnie wysokimi kosztami energii w większości krajów europejskich, co niewątpliwie wpłynie na zyski (NOI) hoteli również w Polsce. Przewidujemy, że udział kosztów w całkowitych przychodach hotelu wynosić będzie między 8,5 a 10,5%, a w skrajnych przypadkach wynieść może nawet ok. 12%.

Rosnąca płaca minimalna i utrzymująca się wysoka inflacja będą nadal obciążać budżety operatorów hotelowych dodatkowymi kosztami operacyjnymi. Nie wiemy również czy COVID jest już za nami? Czy też czeka nas nawrót pandemii za sprawą Chin?

PRZYSZŁOŚĆ (W NIEUPORZĄDKOWANYM ŚWIECIE)

Branża lotnicza będzie nadal utrzymywać wysokie współczynniki obłożenia na większości rynków europejskich. Podróże lotnicze powrócą do poziomu sprzed pandemii.

Międzynarodowe połączenia na krótkich trasach zanotują wzrost ze względu na intensyfikację podróży służbowych oraz turystycznych. W większości krajów europejskich będzie przybywać pobyków biznesowych oraz krótkich pobyków wypoczynkowych, a Polska będzie jednym z krajów, które skorzystają na tym najbardziej.

Jesteśmy przekonani, że wspomniany wcześniej nowy segment rynku „shadow segment” wyprodukuje w przyszłym roku około 3,5 mln pokojonocy w polskich hotelach co oznacza około 9% całego obłożenia w kraju.

Okres letni po raz kolejny przyniesie dobre wyniki – szczególnie miejscowości wypoczynkowe – jeziora, morze i górskie kurorty zanotują boom, głównie dzięki turystom krajowym, ale także gościom z Ukrainy.

Ze względu na skutki inflacji średnia długość pobytu w hotelach wypoczynkowych zmniejszy się z 5 do 4 nocy, również przychody z hotelowej gastronomii zanotują spadki, gdyż część gości hotelowych będzie wybierać tańsze opcje dostępne poza hotelem.

Jak co roku, na początku grudnia spotkaliśmy się z przedstawicielami największych sieci hotelowych w Polsce i zapytaliśmy ich o obroty w 2022 r. oraz o ewentualne nowe projekty hotelowe. Większość z nich była pozytywnie zaskoczona wynikami swoich obecnych hoteli, ale bardziej powściągliwie wypowiadała się na temat nowych i planowanych inwestycji. Powodem tej sytuacji są wysokie koszty finansowania nowych projektów i niechęć banków do kredytowania inwestycji w naszym sektorze, a także wysokie ceny materiałów budowlanych, chociaż te zaczynają powoli spadać. Jeśli chodzi o dalszy rozwój sektora hotelowego przewidujemy, że w połowie roku banki wrócą do udzielania kredytów przy racjonalnym koszcie finansowania.

Przypuszczamy, że większość działających hoteli ma już wprowadzone agresywne programy redukcji kosztów, a priorytetem w KPI dla dyrektorów generalnych jest optymalizacja kosztów energii elektrycznej.

Zdecydowanie sugerujemy i zalecamy inwestycje w oprogramowanie nowej generacji oraz nowoczesny sprzęt monitorujący zużycie energii w hotelu, zapewniający kontrolę w trybie 24/7. Jest to również ważny element dyrektywy dotyczącej zrównoważonego rozwoju (ESG) Unii Europejskiej. Ponieważ Dyrektor Generalny i Dyrektor Działu Technicznego będą kluczowymi osobami w powyższym przedsięwzięciu, należy zapewnić im skuteczne narzędzia, aby umożliwić zdalną kontrolę poszczególnych obszarów hotelu w czasie rzeczywistym.

Ze względu na ceny energii, w dużych hotelach MICE trzeba będzie zweryfikować proces kwalifikacji zapytań i podejmować decyzję czy przyjąć daną rezerwację, czy też lepszą opcją będzie zamknięcie sali balowej lub przestrzeni konferencyjnej, gdyż przychód z imprezy będzie niewystarczający, aby pokryć koszt jej organizacji. Oczywiście, jeżeli wydarzenie będzie obejmować również rezerwację pokoi hotelowych, sytuacja może wyglądać zupełnie inaczej. Każde zapytanie będzie musiało być przekalkulowane pod kątem kosztów przed podpisaniem umów na organizację wydarzenia.

Przewidujemy, że niektóre hotele w Polsce zdecydują się na wprowadzenie dodatkowej dopłaty do pokoju pobieranej od gości, aby zrekompensować olbrzymie koszty energii.

2023 (NASZE NAJLEPSZE PRZYPUSZCZENIA)

Wiadome niewiadome...

- Wojna (potencjalne scenariusze na 2023 r.):
 - » Putin zostaje odsunięty, ubezwłasnowolniony, przechodzi na emeryturę...
 - » Osiągnięte zostaje częściowe, niesatysfakcjonujące w pełni żadnej ze stron, czasowe porozumienie pokojowe przy udziale UA, USA, UE, Indii, Chin i Turcji...
 - » Nic się nie zmienia, wojna trwa nadal, Rosja przedłuża działania wojenne, aby zmęczyć stronę ukraińską i spróbować sprowokować graczy wspierających Ukrainę, takich jak UE i USA do zaniechania pomocy i odstąpienia od angażowania się w konflikt...
- Polski PKB będzie na poziomie 1%.
- Inflacja w Polsce w IV kwartale wyniesie ok 10%.
- MPI w Polsce w II kwartale osiągnie 51%.

Jeśli chodzi o naszą branżę ostrożnie prognozujemy, że w większości dużych miast w Polsce obłożenie hoteli wyniesie ok. 70%, a ADR wzrośnie o ok. 3% w stosunku do 2021 r. Prognozujemy także powrót Krakowa do wyników z 2018-2019 roku.

Rok 2023 będzie zdecydowanie wyboisty, więc zapnijmy pasy...!!!

Zastrzeżenie: sztuka przewidywania i prognozowania przyszłości zawsze była wyzwaniem. Jednakże wszyscy możemy się zgodzić, że w ciągu ostatnich 4 lat, włączając w to wojnę, jest to praktycznie niemożliwe, dlatego wszyscy musimy zachować szczególną ostrożność.



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

RYNEK HOTELOWY W POLSCE W 2022R.

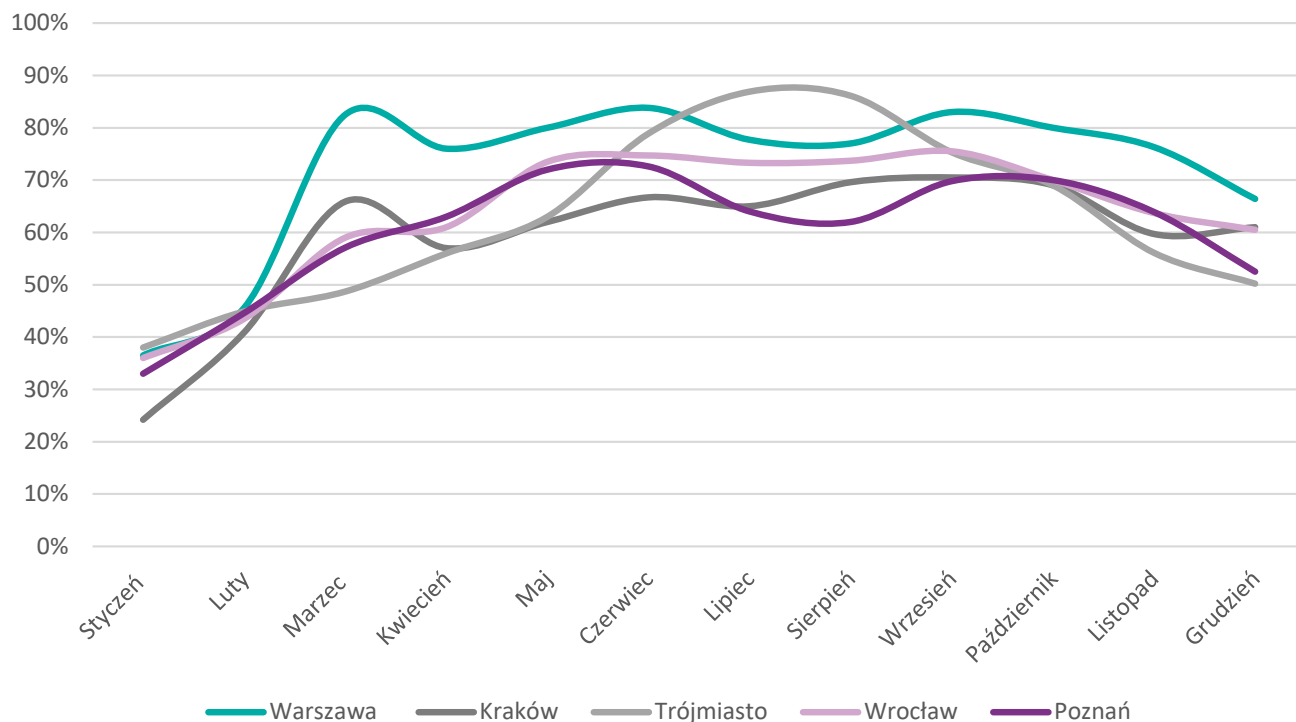
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE

- Sieci Geovita PGNiG i Elbest PGE trafiły do Grupy Polski Holding Hotelowy. W grudniu 2021 r. Polski Holding Hotelowy zawarł umowy warunkowe z grupą kapitałową Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo na zakup spółki Geovita, która zarządza 12 obiektami, oraz z PGE Polską Grupą Energetyczną na zakup spółki Elbest z dziesięcioma obiektami. Wartość transakcji nie została ujawniona.
- Na początku roku otworzył się hotel pod nieobecną dotychczas w kraju marką Wyndham (w miejscu dawnego Sofitela Wrocław Old Town) i tym samym sieć Wyndham Hotels & Resorts zapoczątkowała swoją działalność w Polsce.
- W IV kw. 2022 r. berlińska firma HR Group przejęła austriacką spółkę hotelową Vienna House oraz jej spółki operacyjne. Fuzja objęła również terminowe przejęcie nieruchomości Vienna House od Vienna House Capital i U City. Równolegle markę Vienna House przejęła sieć Wyndham Hotels & Resorts – wartość transakcji wyniosła 44 mln euro. Vienna House była siecią hoteli o regionalnym zasięgu z 42 obiektami, w tym sześcioma w Polsce.
- W 2022 r. na największych rynkach miały miejsce transakcje sprzedaży hoteli: Metropolis Design Hotel w Krakowie i Holiday Inn Express Warsaw Airport w Warszawie. Ponadto, spółka TMS Spartaco przejęła kontrolę nad hotelem Belvedere z Zakopanego.
- Do Polski powróciła sieć Hyatt International, a to za sprawą hotelu Hyatt Place Kraków, który otworzył się w IV kw. 2022 r. przy krakowskich Błoniach (hotel jest czasowo zarządzany przez Hotel Professionals Management Group).

W Polsce funkcjonuje ok. 2 946 hoteli oferujących łącznie ponad 148,6 tys. pokoi. Ok. 43% 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 8% całkowitej podaży.

OBŁOŻENIE HOTELI W POLSCE W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI W 2022R.

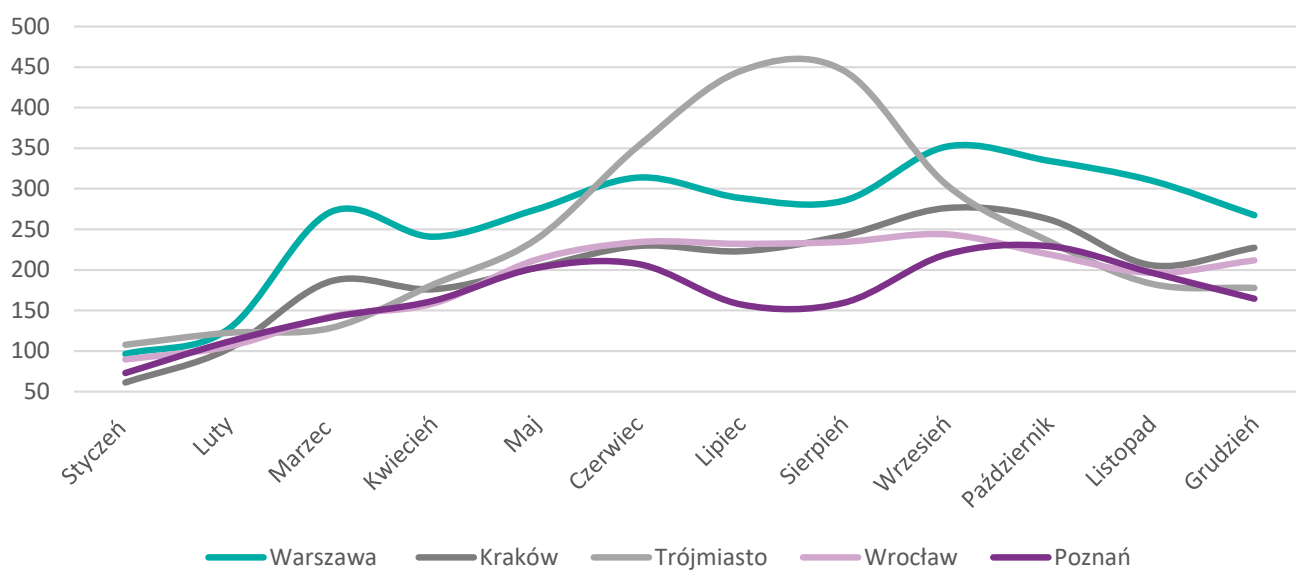
ŚREDNIE OBŁOŻENIE (OTWARTYCH HOTELI RAPORTUJĄCYCH), STYCZEŃ - GRUDZIEŃ 2022



Źródło: Hotel Professionals Research Hub; www.e-hotelarz.pl; STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie sieciowych

WSKAŹNIK REVPAR W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI W 2022 R.

ŚREDNI REVPAR (OTWARTYCH HOTELI RAPORTUJĄCYCH), STYCZEŃ - GRUDZIEŃ 2022



Źródło: Hotel Professionals Research Hub; www.e-hotelarz.pl; STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie sieciowych

1. Z wyjątkiem miesięcy letnich **Warszawa** była zdecydowanym liderem wśród największych miast Polski zarówno pod względem osiąganego poziomu obłożenia, jak również wskaźnika RevPAR. Wpływ na tak dobre wyniki stołecznych hoteli miał m.in. wzmożony ruch gości związany z rozpoczętą 24 lutego wojną na Ukrainie. Polska, a w szczególności Warszawa, niemal natychmiast po ataku Rosji stała się główną bazą społeczności międzynarodowej wspierającej Ukraińców. W pierwszych miesiącach od wybuchu wojny wiele, jeśli nie większość hoteli, stało się tymczasowym schronieniem dla uciekających przed wojną obywateli Ukrainy, z których część przez wiele dni a nawet tygodni płaciła regularne stawki za swój pobyt. Wysoki poziom obłożenia oraz wysoki wskaźnik ADR w warszawskich hotelach przez większą część roku był więc w dużej mierze wynikiem pojawienia się zupełnie nowego segmentu gości ściśle związanego z sytuacją za naszą wschodnią granicą, zarówno w kontekście humanitarnym - wsparcia udzielanego uchodźcom na niespotykaną skalę, w kontekście światowego bezpieczeństwa - wizyty przedstawicieli rządu, NATO, Unii Europejskiej i wielu innych organizacji zarówno rządowych, jak i poza rządowych, aż w końcu w kontekście gospodarczym - relokacja siedzib dużych firm z Ukrainy i Rosji oraz budowanie strategii odbudowy Ukrainy po zakończeniu wojny przez podmioty krajowe i zagraniczne.

2. W miesiącach wakacyjnych (czerwiec-sierpień) zarówno pod względem średniej frekwencji, jak i stawki ADR prym wiodło **Trójmiasto**. Trójmiasto już w okresie wakacyjnym w 2020 r. notowało lepsze wyniki niż przed pandemią, a w 2022 r. wyniki jeszcze się poprawiły. Dzięki temu po trzech kwartałach Trójmiasto jako jedyne z pięciu analizowanych rynków osiągnęło RevPAR wyższy niż w 2019 r.

3. Według danych GUS w lipcu i sierpniu w skali krajowej w polskich obiektach hotelowych nocowało **5,68 mln** gości, podczas gdy w rekordowym roku 2019 - 5,53 mln (tj. o 150 tys. więcej gości w 2022 r.). Struktura rozkładu turystów jest jednak zupełnie inna niż w ubiegłych latach. Wzrost liczby turystów został osiągnięty dzięki turystom krajowym, którzy stanowili ok. 80% wszystkich przyjezdnych. Turystów zagranicznych było ok. 1,2 mln, tj. ok. 300 tys. mniej niż w analogicznym okresie roku 2019 (1,5 mln), jednak więcej o ponad 500 tys. niż w roku ubiegłym.

4. Większość głównych rynków w Polsce po trzech kwartałach 2022 r. osiągnęła RevPAR zbliżony do analogicznego okresu z 2019 r., a uwzględniając czwarty kwartał - RevPAR był wyższy w 2022 r. w stosunku do 2019 r. - głównie za sprawą o wiele wyższych stawek ADR. Wyjątek stanowi rynek krakowski, gdzie wskaźnik RevPAR wyniósł niecałe 85% wyniku z roku 2019 r. Wynika to m.in. z typowej dla Krakowa struktury gości hotelowych, która opiera się w dużej mierze na turystach zagranicznych oraz segmentach MICE - segmentach, które po pandemii odbudowują się najdłużej. Nie bez znaczenia jest również nowa podaż hotelowa - tylko w latach 2021-2022 w Krakowie pojawiło się ok. 1,5 tys. nowych pokoi.

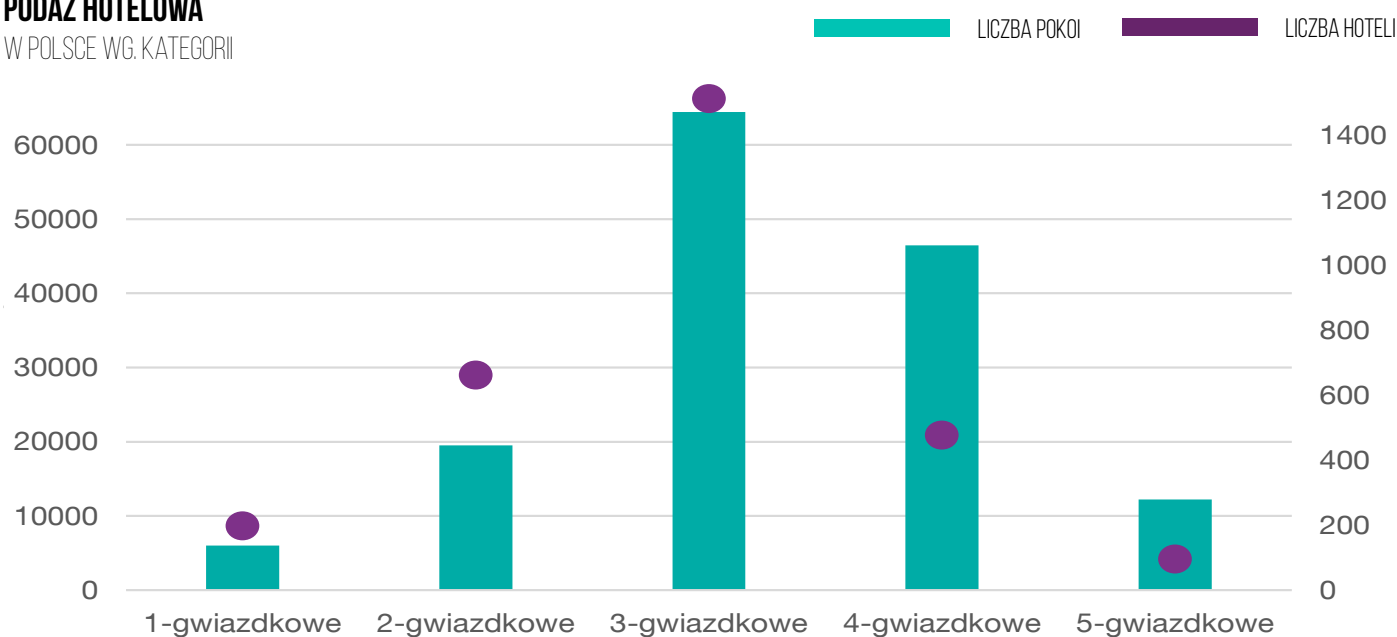
5. Pomimo bardzo dobrych wyników hoteli po stronie przychodowej, olbrzymim wyzwaniem hotelarzy stały się **koszty**. Oprócz horrendalnych podwyżek cen mediów i energii przez kilkunastoprocentową inflację wzrosły również koszty wszystkich innych aspektów prowadzenia działalności hotelowej - produktów spożywczych, środków czystości, usług pralniczych, wynagrodzeń etc. To wszystko sprawia, że w ostatecznym rozrachunku, pomimo wysokich przychodów często przekraczających te z 2019 r., osiągnięcie zysku nie jest takie oczywiste. Kolejny rok na rynku hotelowym upłynie pod znakiem „oszczędności”, ale także inwestycji w nowoczesne rozwiązania technologiczne służące obniżeniu kosztów operacyjnych, w tym w szczególności kosztów energii.

6. Branża hotelowa nadal boryka się z brakiem wykwalifikowanej kadry, która po wybuchu pandemii niemal masowo odpłynęła do innych sektorów. Część powstałej luki wypełnili przebywający w Polsce Ukraińcy, niemniej obsadzenie wszystkich stanowisk, w szczególności na szczeblu menedżerskim, wciąż pozostaje dużym wyzwaniem.

W 2022 r. na rynek dostarczonych zostało niemal **3000 nowych sieciowych (sieci globalne, regionalne i krajowe) pokoi hotelowych w ponad 20 obiektach**. W większości były to inwestycje, które w momencie wybuchu pandemii były już rozpoczęte. Większość inwestycji planowanych nie doczekała się rozpoczęcia realizacji, co wynikało z olbrzymich wzrostów kosztów budowy, z którymi mieliśmy do czynienia w 2021 i 2022 r. oraz z braku dostępności finansowania zewnętrznego. Banki wciąż ze szczególną ostrożnością patrzą na nasz sektor, a szanse uzyskania kredytu mają naprawdę nieliczne i wyjątkowe inwestycje.

PODAŻ HOTELOWA

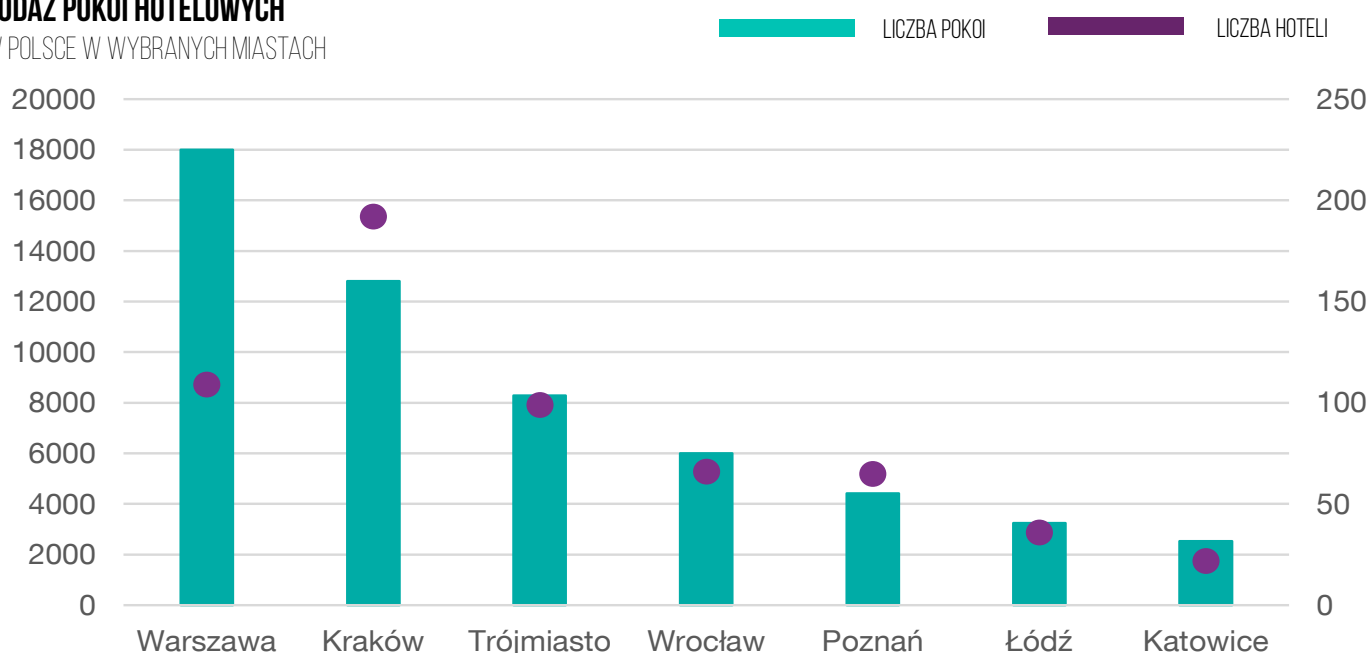
W POLSCE WG. KATEGORII



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

PODAŻ POKOI HOTELOWYCH

W POLSCE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

NOWE OTWARCIA HOTELOWE Z GLOBALNĄ, REGIONALNĄ BĄDŹ POLSKĄ MARKĄ HOTELOWĄ W POLSCE W 2022 R.

Otwarcia hotelowe z globalną, regionalną bądź krajową marką hotelową w 2022 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
Hampton by Hilton Kraków Airport	★★★	173	Hilton Worldwide	Balice
Hampton by Hilton Białystok	★★★	122	Hilton Worldwide	Białystok
Mercure Białystok	★★★★	92	Accor	Białystok
Focus Hotel Premium	★★★	88	Focus Hotels	Bydgoszcz
Radisson RED	BRAK KATEGORYZACJI	30	Radisson Hotel Group	Gdańsk
Hotel Saski Kraków, Curio Collection by Hilton	★★★★★	117	Hilton Worldwide	Kraków
Hyatt Place Krakow	★★★★	216	Hyatt International	Kraków
Garamond Boutique Hotel – Tribute Portfolio	★★★★	53	Marriott International	Kraków
B&B Lublin Centrum	★★	130	B&B Hotels	Lublin
Hampton by Hilton Łódź City Center	★★★	149	Hilton Worldwide	Łódź
B&B Poznań Old Town	★★★	156	B&B Hotels	Poznań
Andersia Hotel & Spa Poznań, a Member of Radisson Individuals (rebranding)	★★★★	172	Radisson Individuals	Poznań
Kyriad Stargard	★★★	60	Louvre Hotels Group	Stargard
Hampton by Hilton Poznań Swarzędz	★★★	103	Hilton Worldwide	Swarzędz
Ibis Styles Szczecin Stare Miasto	★★★	161	Accor	Szczecin
Moxy Szczecin City	★★★	121	Marriott International	Szczecin
Mercure Szklarska Poręba	★★★★	140	Accor	Szklarska Poręba
Royal Tulip Apartments	UPSCALE	312	Louvre Hotels Group	Warszawa
Focus Hotel Premium	★★★★	234	Focus Hotels	Warszawa
Verte, Warsaw, Autograph Collection	★★★★★	94	Autograph Collection	Warszawa
Wyndham Wrocław Old Town (former Sofitel Wrocław Old Town)	★★★★★	205	Wyndham Hotels & Resorts	Wrocław
Q Hotel Plus Wrocław Bielany	★★★★	201	Q Hotels	Bielany Wrocławskie

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

36% POKOI DZIAŁA POD SZYLDDEM GLOBALNEJ, REGIONALNEJ BĄDŹ POLSKIEJ MARKI.

WARSZAWA



W roku 2022 w Warszawie przybyły dwa hotele oraz niekategoryzowany obiekt Royal Tulip Warsaw Apartments. Z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich wykreślonych zostało natomiast pięć niewielkich hoteli. Obecnie na rynku warszawskim działa 109 hoteli oferując łącznie ok. 18 tys. pokoi. Najwięcej pokoi skategoryzowanych jest w segmencie 3 gwiazdek - stanowią one 36% wszystkich pokoi hotelowych, z czego nieco ponad połowa należy do globalnych sieci. Pokoje w segmencie 4-gwiazdkowym (33% wszystkich pokoi hotelowych) oraz 5-gwiazdkowym (21% wszystkich pokoi) w zdecydowanej większości (tj. odpowiednio w 73% i 87%) działają pod szyldem globalnych marek.

NA RYNEK W 2022 R. WESZŁO OK. 640 NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



109
HOTELI



OK. 18 002
POKOI HOTELOWYCH



81%
POKOI MARKOWYCH



36%
POKOI



33%
POKOI

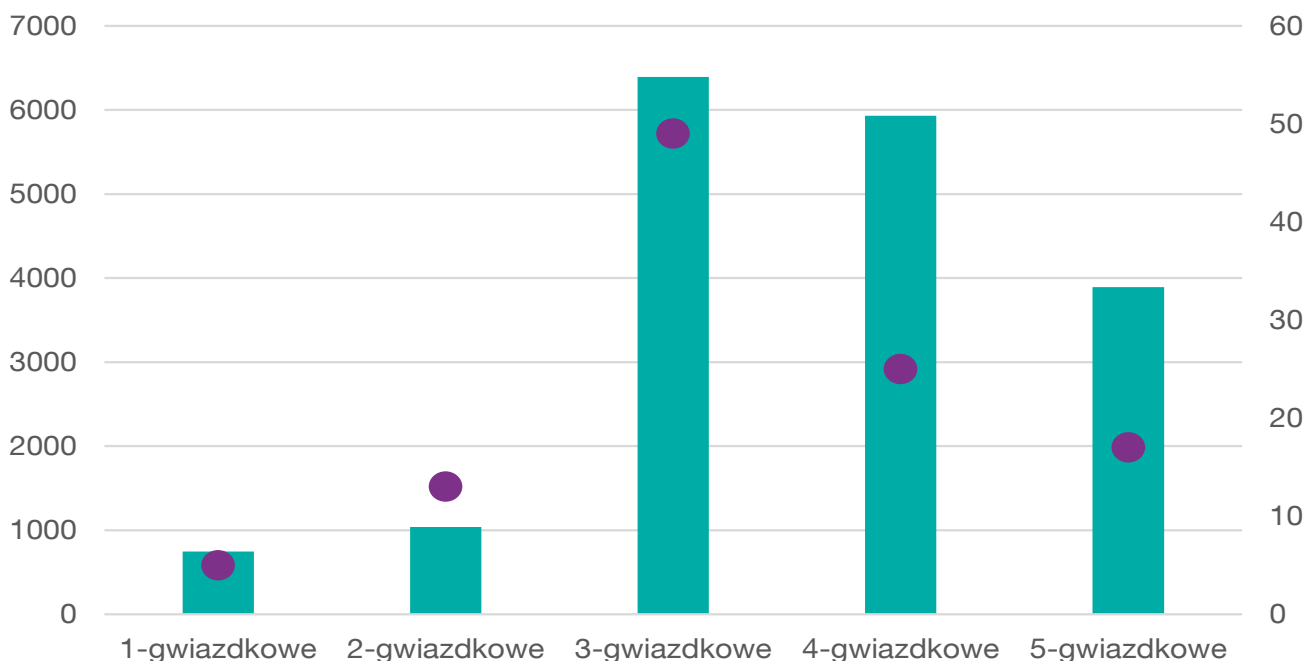


21%
POKOI

WARSZAWA

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

*w podaży ujęte zostały obiekty Verte Autograph Collection, Westin, Nobu Hotel Warsaw, Royal Tulip Warsaw Apartments, NYX, V Hotel, Tulip Residences które nie są oficjalnie skategoryzowane

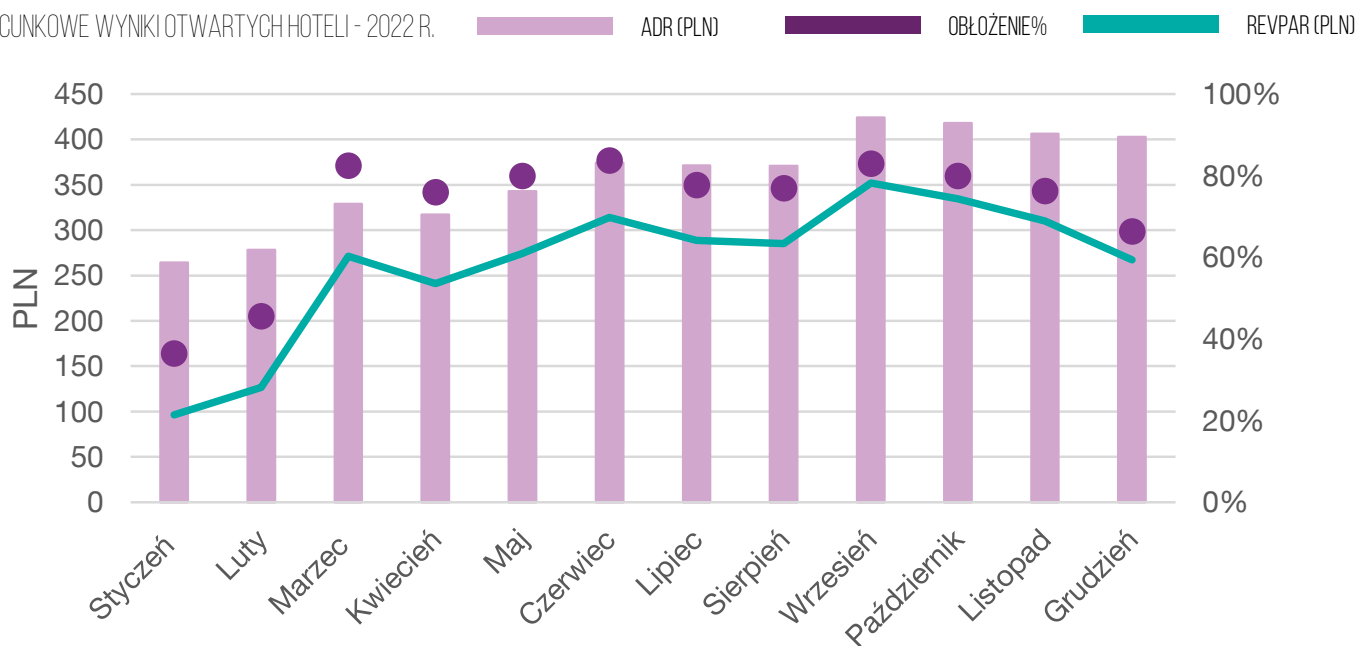
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE

- W III kw. 2022 r. zamknięta została transakcja sprzedaży hotelu Holiday Inn Express Warsaw Airport.
- Po generalnym remoncie otwarty został (po zamknięciu w 2020 r.), Golden Tulip Centre ze 143 pokojami, ośmioma salami konferencyjnymi, strefą coworkingową i przestrzenią kulinarno-rozrywkową The Complex z czterema conceptami kulinarnymi.
- Miał miejsce debiut dwóch marek hotelowych: Royal Tulip sieci Louvre Hotels Group oraz Autograph Collection sieci Marriott International.
- Ogłoszono nowe projekty: Campanile – Premiere Classe (rebranding hotelu Sangate Airport hotel), dwa hotele sieci Puro przy ul. Canaletta i Mariańskiej, hotel pod marką Tribe przy Lotnisku Chopina (przy pozyskaniu marki doradzała firma Hotel Professionals), a także hotel w ramach kompleksu biurowo-hotelowego Upper One z 300 pokojami w miejscu budynku Atrium International.

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WARSZAWA

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2022 R.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych

Przed wybuchem pandemii Warszawa, obok Krakowa, była najlepszym rynkiem hotelowym pod względem osiąganych wyników. W latach 2020 i 2021 rynek stołeczny wraz z rynkiem krakowskim najbardziej ucierpiał wskutek panującej pandemii. W 2022 r. w Warszawie nastąpiło jednak wyraźne odbicie. W pierwszym półroczu, w szczególności od marca, można było zaobserwować wyższe obłożenie osiągane przez warszawskie hotele niż w analogicznym okresie 2019 r. Sytuacja ta utrzymywała się w kolejnych miesiącach. Pod względem ADR – średnia stawka za pokój w 2022 r. ukształtowała się na poziomie ok. 366 zł – tj. ok. 46 zł więcej w stosunku do roku 2019. Średnie obłożenie natomiast wyniosło blisko 72% i było na niemal tym samym poziomie, co w 2019 r.

Warszawa, na tle pozostałych największych miast, w 2022 r. uplasowała się na pierwszym miejscu pod względem średniego obłożenia i RevPar oraz na drugim (po Trójmieście) pod względem średniej stawki.

Wpływ na warszawskie wyniki miała niewątpliwie sytuacja na Ukrainie. Pod koniec lutego oraz w marcu do Warszawy dotarła fala uchodźców. Część osób szukających azylu korzystała z oferty komercyjnej hoteli. Co więcej, w kolejnych miesiącach ukraińskie przedsiębiorstwa, korporacje oraz międzynarodowe instytucje rządowe i pozarządowe z Ukrainy relokowały do stolicy swoich pracowników oraz przedstawicieli. Ponadto Polska jako kraj graniczny, stała się bazą dla społeczności międzynarodowej wspierającej Ukraińców. W stolicy zakwaterowania szukają przedstawiciele wielu organizacji rządowych oraz pozarządowych. Można zatem wyróżnić nowy segment gości hotelowych, który zagwarantował wysoki poziom obłożenia oraz wysokie stawki w warszawskich hotelach przez większą część roku. Hotel Professionals przewiduje, że trend ten będzie się utrzymywał przez najbliższe miesiące. Do wzrostu obłożenia przyczynili się również krajowi turyści biznesowi, goście z segmentu leisure, małe oraz średnie wydarzenia, a także indywidualni turyści zagraniczni.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2022 roku w Warszawie otworzyły się 3 obiekty dostarczając łącznie ok. 640 nowych pokoi i apartamentów hotelowych. Wśród nich największy to Royal Tulip Warsaw Apartments spółki Marvipol Development zlokalizowany na tzw. bliskiej Woli, który jednocześnie jest pierwszym w Polsce obiektem pod upscale'ową marką Royal Tulip w Polsce. Do długo oczekiwanych debiutów z całą pewnością należy hotel Autograph Collection firmy Budizol, zlokalizowany na Starym Mieście w odrestaurowanym Pałacu Branickich i Pałacu Szaniawskich. Hotel Professionals jako doradca inwestorów, w obu przypadkach brał udział w procesie pozyskania marek.

Warto przypomnieć, że w 2021 r. na warszawskim rynku pojawiło się ok. 680 nowych pokoi. Na etapie wykończenia znajduje się obecnie Stay Inn by Frost przy ul. Hynka oraz 4-gwiazdkowy hotel Sante przy Studio Sante Uzdrowisko Miejskie. Nadal trwa budowa hotelu Occidental na Powiślu oraz Staybridge Suites Warszawa Ursynów, jednak biorąc pod uwagę tempo i zastoje w postępie prac trudno jest określić realną datę ich otwarcia.

Nowe otwarcia hotelowe w 2022 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Focus Hotel Premium	★★★★	234	Hotel Verte, Warsaw, Autograph Collection	★★★★★	94
Royal Tulip Warsaw Apartments	upscale	312	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

W wyniku sytuacji epidemicznej, której jednym ze skutków był niemal całkowity brak możliwości pozyskania finansowania, wiele inwestycji hotelowych zostało wstrzymanych lub przesunięto w czasie ich planowane otwarcie. Biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania makroekonomiczne, część inwestycji prawdopodobnie w ogóle nie zostanie zrealizowana.

Planowane otwarcia hotelowe w 2023-2025 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Stay Inn by Frost	★★★★	90	Hotel (w ramach kompleksu Upper One)	n/a	300
Sante	★★★★	52	VIB*	n/a	120
Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection	n/a	66	Radisson RED*	★★★★	267
Hotel Praski	n/a	118	Altus*	★★★★	110
Tribe Warsaw Airport	n/a	216	Moxy & Residence Inn*	n/a	311
Campanile Modlińska	★★★	155	Holiday Inn Warsaw Mokotów*	★★★★	370
Tribe Warszawa*	n/a	116	AC by Marriott Jerozolimskie*	★★★★	260
Staybridge Suites Warszawa Ursynów*	★★★★	190	EXPO XXI kompleks hotelowy*	n/a	468
Occidental Warszawa	★★★★	150	Puro (ul. Canaletta 4)	★★★★	205
Puro Warszawa Wola*	★★★★	300	Puro (ul. Mariańska 5)	★★★★	145
Campanile & Premiere Classe (rebranding hotelu Sangate Hotel Airport)	n/a	352	Holiday Inn Express Warsaw Jerozolimskie*	★★★	156
Moxy Warszawa Centrum*	★★★	263	Holiday Inn Dworzec Zachodni*	★★★★	217
Mercure Warszawa Bielany*	★★★★	127	Ibis Warszawa Bielany*	n/a	185

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona

KRAKÓW



Krakowski rynek hotelowy na przestrzeni 2022 r. powiększył się o sześć nowych obiektów, osiem hoteli zostało wykreślonych z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich, a część hoteli przeszła zmianę kategoryzacji. Łącznie Kraków liczy 194 hotele oferujących ponad 13 tys. pokoi hotelowych. Najwięcej obiektów działa pod prywatną marką – ok. 50% całkowitej podaży pokoi. Drugą najliczniejszą grupą są hotele sieci globalnych, oferujące ok. 41% podaży pokoi. Pokoje w najwyższym, 5-gwiazdkowym segmencie stanowią 12% podaży wszystkich pokoi hotelowych w Krakowie, z czego ponad połowa jest pod szyldem globalnej marki, a 35% pod marką prywatną. Pokoje 3- i 4-gwiazdkowe stanowią odpowiednio 34% i 46% całkowitej podaży pokoi w mieście.

NA RYNEK W 2022 R. WESZŁO OK. 700 NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



194
HOTELI



OK. 13 160
POKOI HOTELOWYCH



50%
POKOI MARKOWYCH



34%
POKOI



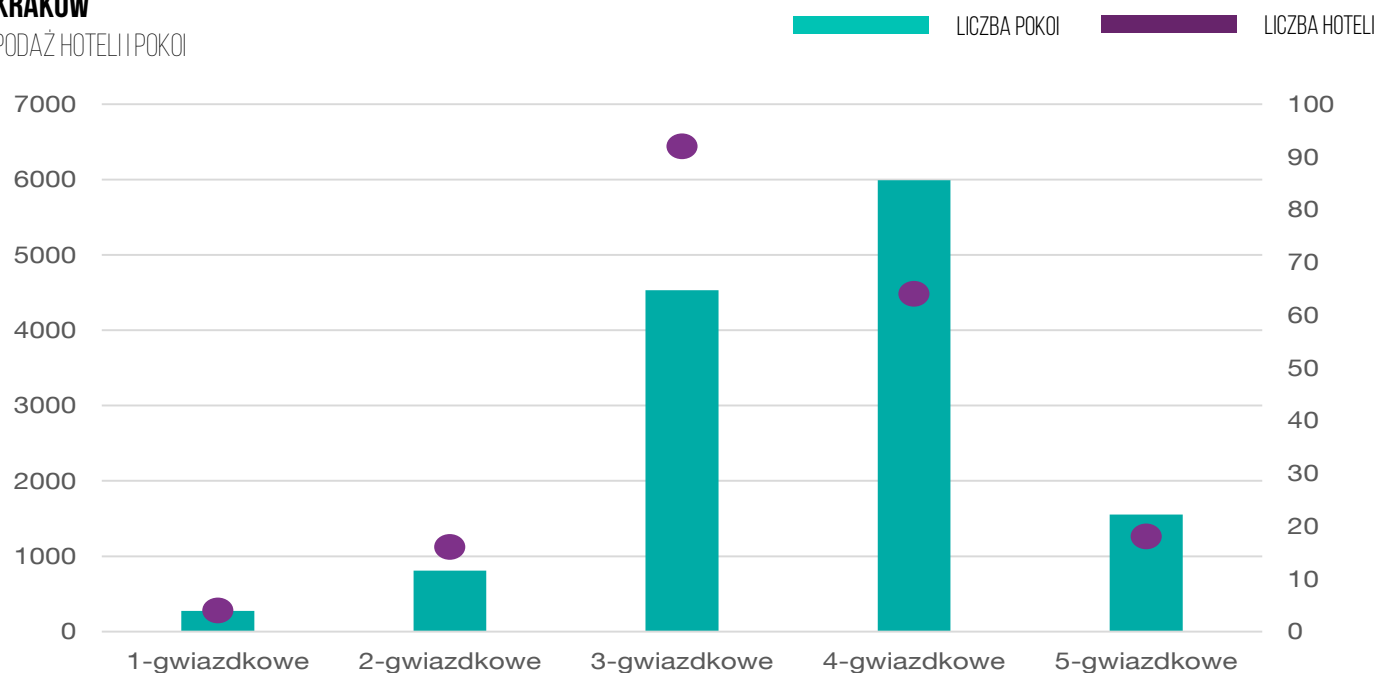
46%
POKOI



12%
POKOI

KRAKÓW

PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

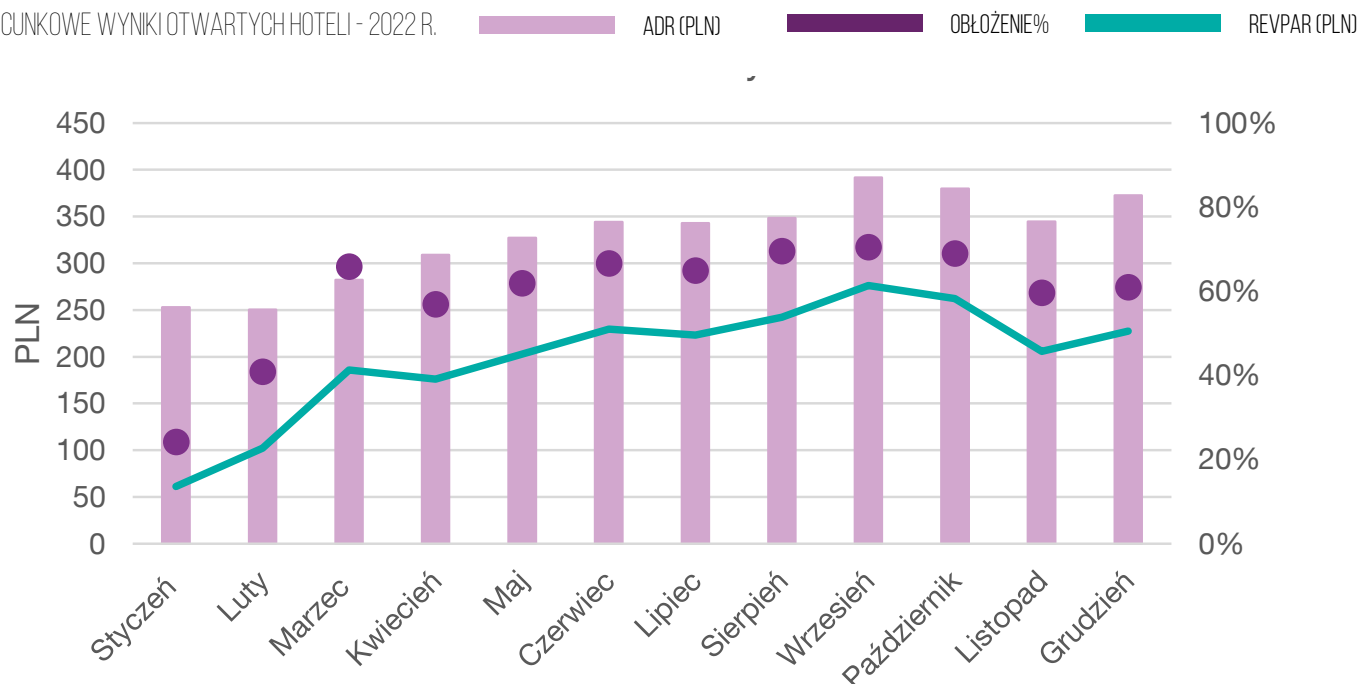
NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA RYNKOWE

- W styczniu 2022 r. sieć Fattal Hotels wydzierżawiła w Krakowie hotel Legend ze 100 pokojami, który obecnie działa jako Leonardo Boutique Old Town. Obiekt przeszedł gruntowną modernizację.
- W III kw. 2022 r. sfinalizowana została transakcja sprzedaży hotelu Metropolis przez Fattal European Partnership w ramach specjalnie powołanego funduszu inwestycyjnego, który nabył 60-pokojowy hotel od spółki Metropolis SA. Dotychczasowy Metropolis Design Hotel po dostosowaniu do standardów, od sierpnia działa jako Leonardo Boutique Kraków City Center.
- W stolicy Małopolski zadebiutowała upscale'owa nowa w Polsce marka Curio Collection by Hilton w wyniku renowacji historycznego Hotelu Saskiego. Obecna oficjalna nazwa to Hotel Saski Krakow, Curio Collection by Hilton.
- Na krakowskim Starym Mieście otwarto należący do sieci Marriott Hotel Garamond, a Tribute Portfolio Hotel będący pierwszym w Polsce hotelem tej marki.
- Do Polski wróciła sieć Hyatt International za sprawą otwarcia pierwszego w Polsce hotelu pod marką Hyatt Place przy Błoniach krakowskich (hotel jest czasowo zarządzany przez Hotel Professionals Management Group).

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

KRAKÓW

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2022 R.



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

Biorąc pod uwagę strukturę gości hotelowych, Kraków jest jednym z najdłużej odbudowujących się po pandemii rynków hotelowych w Polsce. Najpierw COVID-19, a następnie napaść Rosji na Ukrainę negatywnie wpłynęły na przyjazd turystów zagranicznych oraz organizację międzynarodowych kongresów, co dla Krakowa okazuje się być szczególnie dotkliwe. W 2022 r. średnie obłożenie w mieście wyniosło ok. 59%, co jest wynikiem zdecydowanie lepszym w stosunku do 2021 r. (31%), jednak jest to wciąż zaledwie 78% poziomu obłożenia osiągniętego w Krakowie w analogicznym okresie 2019 r. Wynik ten uplasował Kraków na ostatnim miejscu spośród największych polskich miast pod względem średniego obłożenia.

W 2022 r. najlepszym miesiącem dla krakowskich hoteli okazał się wrzesień, kiedy obłożenie wyniosło 71%, co przy stawce 392 zł, dało RevPAR na poziomie 276 zł. Pod względem ADR, w całym roku 2022 średnia stawka za pokój wyniosła 339 zł, co stanowiło wzrost na poziomie ok. 8% w stosunku do analogicznego okresu 2019 r. Wysokie stawki ADR pozwoliły stolicy Małopolski znaleźć się na trzecim miejscu (po Trójmieście i Warszawie) pod względem wskaźnika RevPAR.

W miesiącach letnich w 2023 r. m.in. w Krakowie odbędą się Igrzyska Europejskie, co daje nadzieję na wzmożony ruch zagranicznych turystów. Edycja z 2019 r. przyciągnęła 4 tysiące sportowców oraz tysiące kibiców.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2022 r. w Krakowie otwartych zostało 6 nowych hoteli, które łącznie oferują ok. 530 pokoi. Cztery nowe hotele wzbogaciły segment 4-gwiazdkowy, a dwa 5 - gwiazdkowy. Największym otwartym hotelem w 2022 r. jest Hyatt Place Kraków, który oferuje 216 pokoi. Hotel, zarządzany przez Hotel Professionals Management Group jest pierwszym obiektem tej marki i jedynym obecnie hotelem sieci Hyatt w Polsce. Kolejnym debiutem jest pierwszy w Polsce hotel marki Curio Collection by Hilton otwarty w odrestaurowanej kamienicy po hotelu Saskim. W przykrakowskich Balicach przy lotnisku otwarty został również hotel Hampton by Hilton z 173 pokojami. Ponadto w 2022 r. miała miejsce transakcja sprzedaży hotelu Metropolis Design, który nabyła sieć Fattal Hotels. Warto przypomnieć, że w 2021 na rynek weszło 7 hoteli oferując blisko aż 990 pokoi. Tuż przed otwarciem jest hotel Campanile City South – oferując 364 pokoi będzie to największy hotel w Krakowie. Do zaplanowanych otwarć na rok 2023 można zaliczyć również Autograph Collection przy ul. Stradomskiej, a latem 2023 r. najpewniej otworzy się długooczekiwany Radisson RED, będący częścią kompleksu biznesowego Unity Centre.

Nowe otwarcia hotelowe w 2022 r.

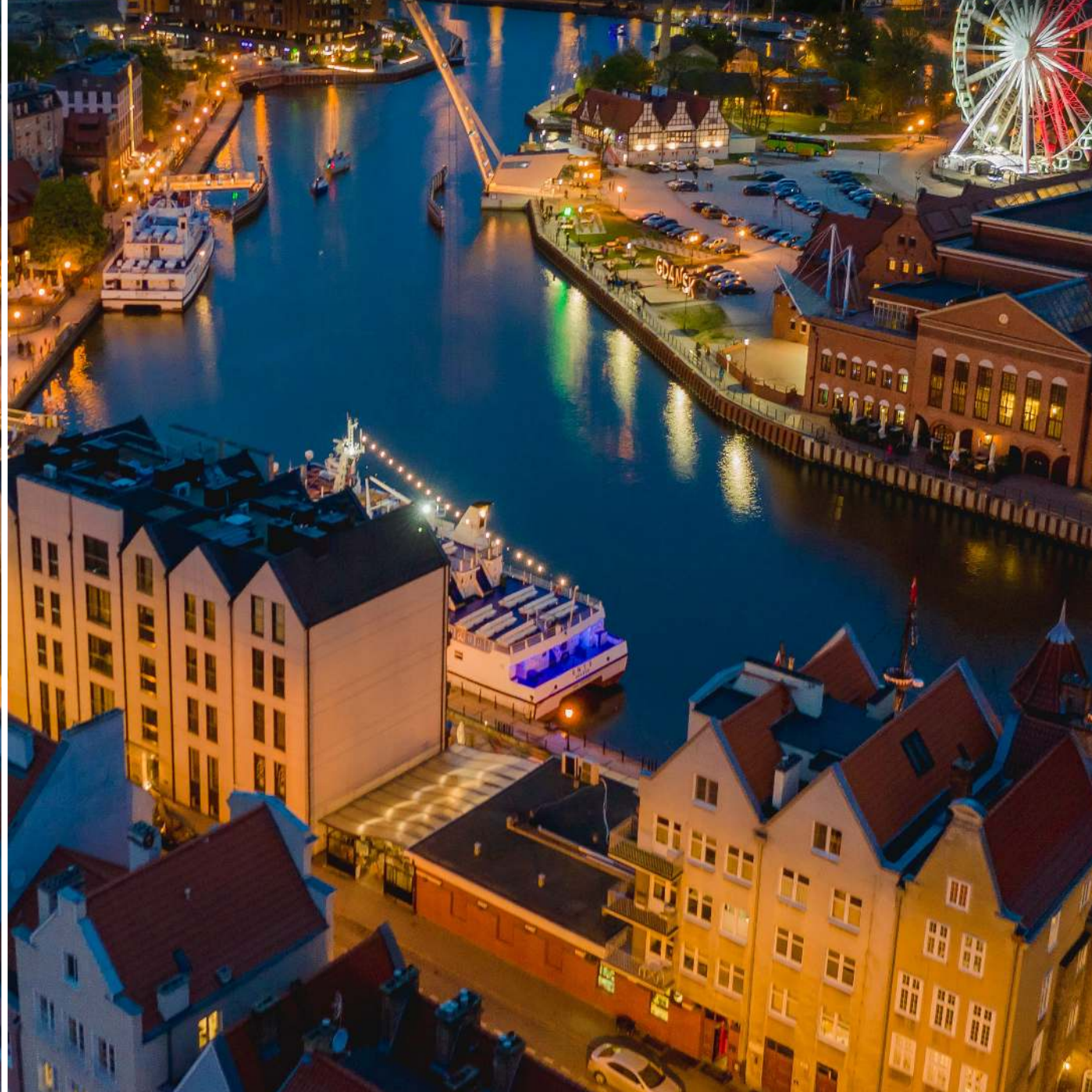
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel Saski Kraków, Curio Collection by Hilton	★★★★★	117	Xerion Hotel	★★★★★	60
Hyatt Place Kraków	★★★★★	216	Hotel Warszauer	★★★★★	10
Ferreus Modern Art Deco	★★★★★	71	Garamond, A Tribute Portfolio Hotel	★★★★★	53
Hampton by Hilton Kraków Airport (Balice)*	★★★	173	-	-	-

Planowane otwarcia hotelowe w 2023-2026 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Campanile City South	★★★	364	Nobilium*	★★★★★	46
Autograph Collection	★★★★★	125	Indigo Kraków Wawel Royal Castle	★★★★★	76
Meininger	★★★	135	Hotel przy ul. Dietla*	-	-
Radisson RED	★★★★★	230	Adagio Aparthotel Kraków	-	190
Logo (al. 3 Maja)	n/a	566	Tribe Kraków Stare Miasto*	-	144
Golden Tulip Balice	★★★★★	116	Hotel Arche Kraków*	-	150
Indigo Kraków Wawel Royal Castle	★★★★★	76	Hotel przy Tauron Arenie*	-	160
Hotel przy Al. 3 Maja	★★★★★	263	Hotel Royal Kraków - rebranding (Royal Le Méridien Kraków)	n/a	120
Holiday Inn Express Kraków Airport	★★★	158	Moxy Kraków Airport*	★★★	
voco Kraków – Montelupi Palace	-	44	-	-	-

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

TRÓJMIASTO



W Trójmieście, w 2022 r. pierwszych gości przyjęły trzy skategoryzowane hotele oraz nieskategoryzowany oficjalnie Radisson RED. Obecnie w Trójmieście funkcjonuje 99 hoteli oferujących łącznie ok. 8 280 pokoi hotelowych. Ponad połowa pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Dominują pokoje 3- i 4-gwiazdkowe, które mają zbliżony udział w rynku – stanowią po ok. 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 42% podaży pokoi hotelowych. Pokoje w hotelach skategoryzowanych na 5 gwiazdek stanowią 11% całkowitej podaży pokoi hotelowych i w 2/3 działają pod globalną marką, w 1/3 pod marką prywatną.

NA RYNEK W 2022 R. WESZŁO OK. **89** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



99
HOTELI



OK. 8 280
POKOI HOTELOWYCH



55%
POKOI MARKOWYCH



40%
POKOI



41%
POKOI

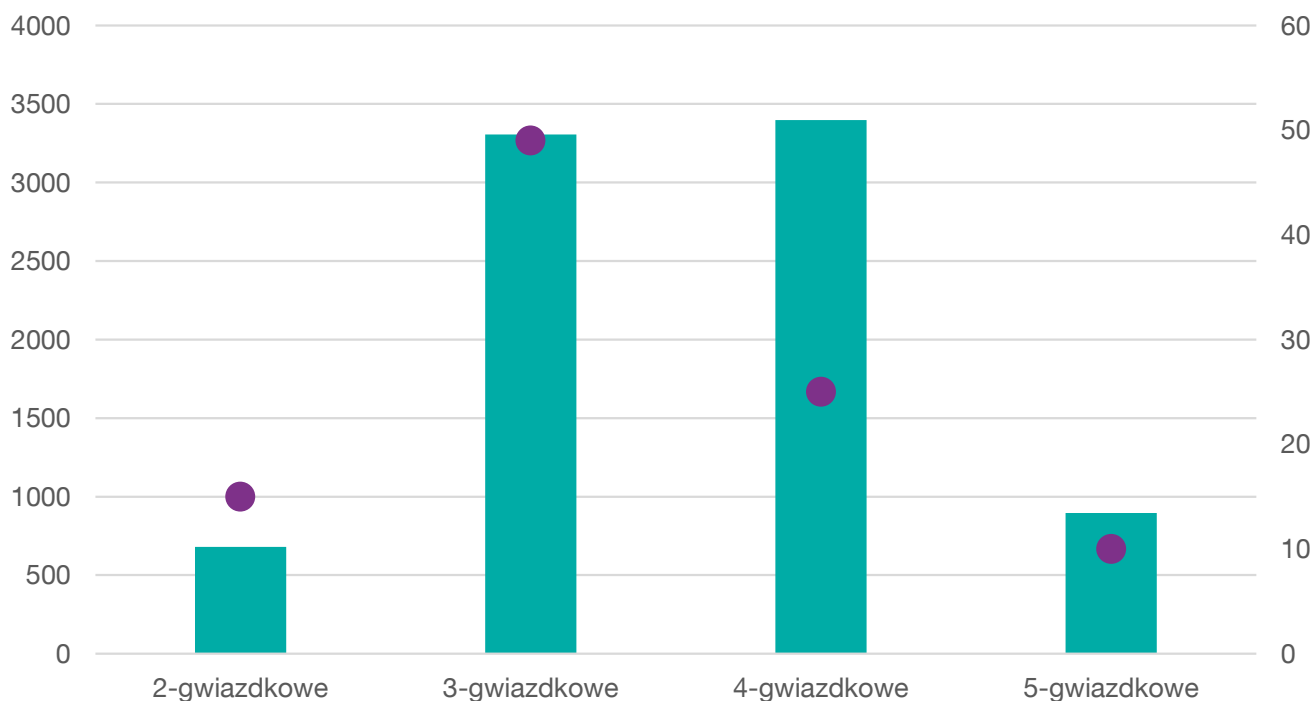


11%
POKOI

TRÓJMIASTO

PODAŻ HOTELI I POKOI

 LICZBA POKOI  LICZBA HOTELI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

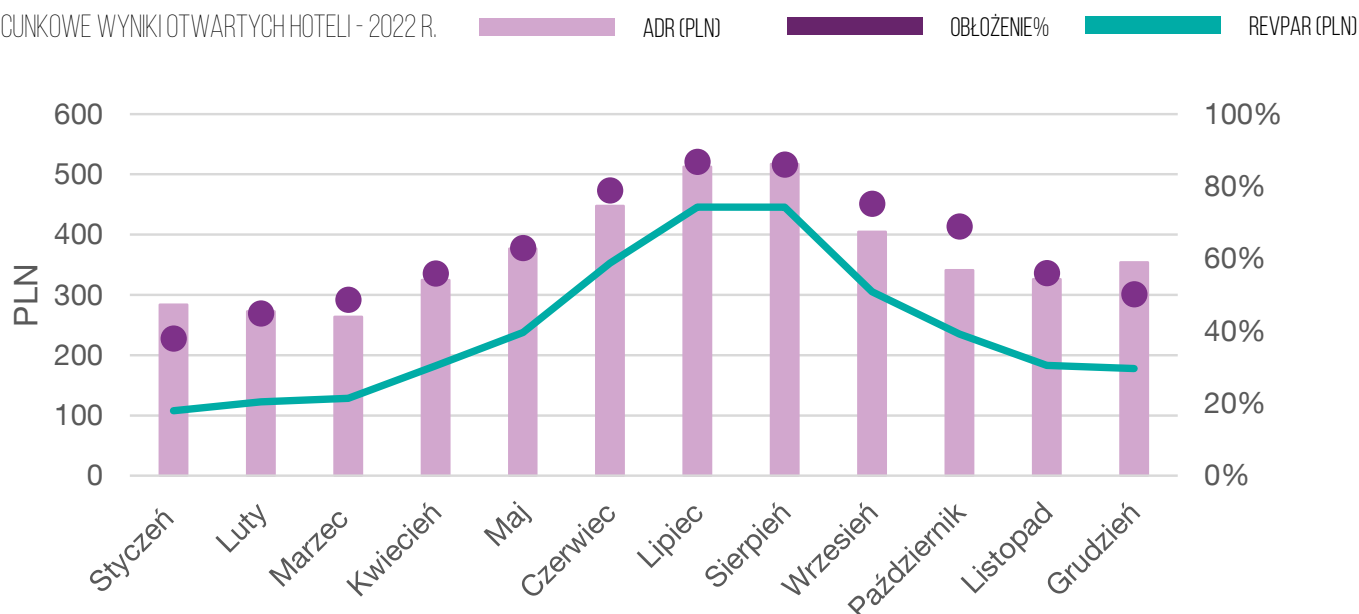
*w podaży ujęte zostały hotele Arche Hotel Dwór Uphagena oraz Radisson RED, które nie są oficjalnie skategoryzowane.



OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

TRÓJMIASTO

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2022 R.



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

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

Średnie obłożenie Trójmiasta w 2022 r. wyniosło 63%, co stanowi odbicie na poziomie 91% średniego obłożenia osiągniętego w analogicznym okresie 2019 r. W miesiącach lipiec i sierpień trójmiejskie hotele osiągnęły najwyższe obłożenie spośród największych miast w Polsce i wyniosło ono odpowiednio 87% i 86%, co przy średnich stawkach ADR 513 zł i 518 zł dało RevPAR na poziomie 445 zł w lipcu i 446 zł w sierpniu. Dla porównania w 2019 r. RevPAR w lipcu wyniósł 378 zł, a w sierpniu 374 zł. Warto zaznaczyć, że w sierpniu trójmiejskie hotele zanotowały najwyższy wskaźnik obłożenia nie tylko w Polsce, ale i w całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Trójmiejski rynek nie odnotowuje dużej podaży nowych hoteli, zatem rosnący ruch przekłada się na lepsze wyniki już działających obiektów.

W 2022 r. Trójmiasto zajęło drugie (po Warszawie) miejsce wśród największych miast w Polsce pod względem RevPAR z wynikiem ok. 245 zł oraz trzecie miejsce pod względem średniego obłożenia (63%).



INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W roku 2022 otwarto dwa nowe obiekty hotelowe: Radisson RED z 30 pokojami, który jest pierwszym reprezentantem tej marki w Polsce oraz My Story w Gdyni. W 2022 r. Arche rozpoczęła inwestycję hotelową przy lotnisku – Arche Hotel Gdańsk Airport w systemie condo. Na 2023 r. planowane jest otwarcie Grano Marina Hotel, który jesienią 2022 r. osiągnął stan surowy otwarty. Podobnie jak na innych rynkach część hoteli będąca na etapie planowania pozostaje wstrzymana i trudno jest określić kiedy projekty zostaną zrealizowane.

Nowe otwarcia hotelowe w 2022 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Radisson RED* (Gdańsk)	★★★★	30	My Story (Gdynia)	★★★★	59

Planowane otwarcia hotelowe w 2023-2026 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Renaissance Gdańsk*	★★★★★	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	Arche Hotel Gdańsk Airport	★★★	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	Grano Marina Hotel	n/a	128

* inwestycja wstrzymana/opóźniona

WROCLAW



Wrocławski rynek hotelowy oferuje ok. 6 tys. pokoi w 66 hotelach. W skali całego miasta ok. 60% stanowią pokoje sieciowe (pod globalną, krajową bądź regionalną marką). We Wrocławiu dominują jednak pokoje 3-gwiazdkowe, które stanowią ok. 40% podaży i w większości nie są hotelami sieciowymi. Drugi największy segment to pokoje 4-gwiazdkowe, które stanowią ok. 29% podaży pokoi hotelowych. Z kolei segment 5-gwiazdkowy stanowi ok. 17% całkowitej podaży pokoi w mieście, z czego 72% pokoi jest pod globalną marką.

NA RYNEK W 2022 R. WESZŁO **352** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



66
HOTELI



OK. 6 002
POKOI HOTELOWYCH



60%
POKOI MARKOWYCH



40%
POKOI



29%
POKOI

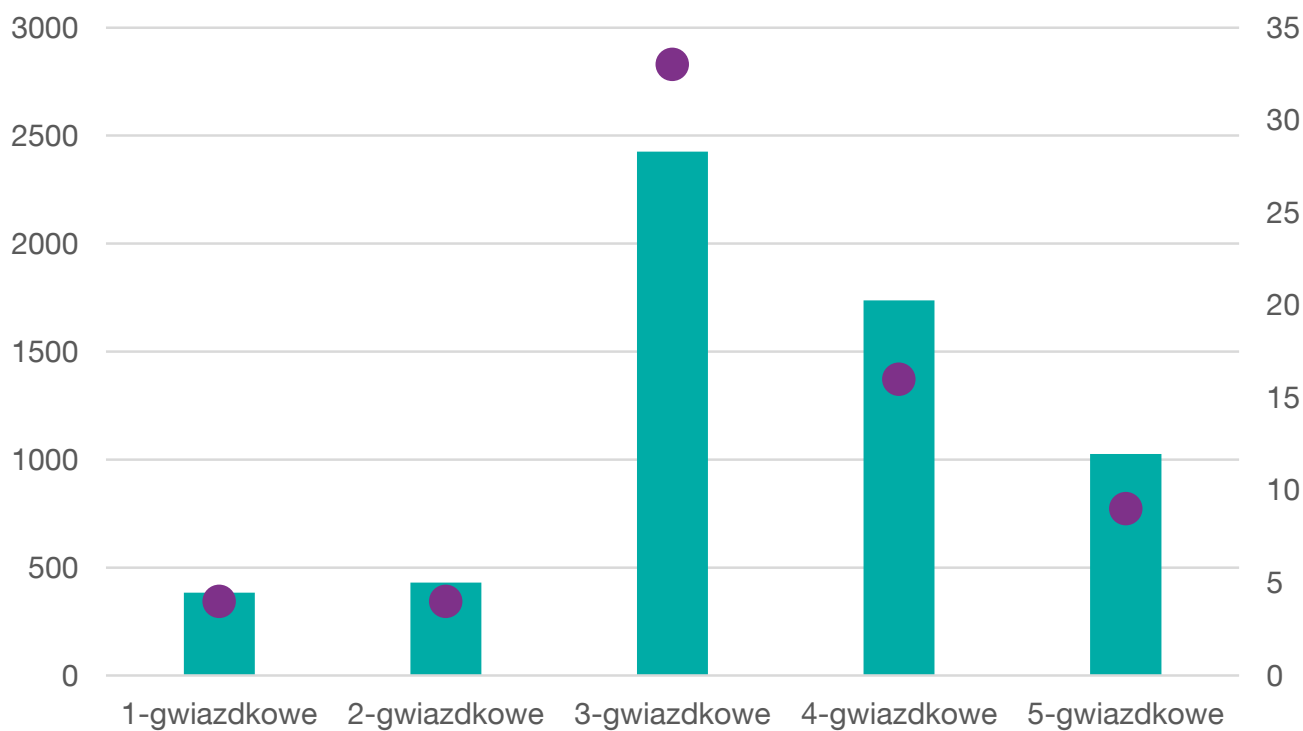


17%
POKOI

WROCŁAW

PODAŻ HOTELI I POKOI

 LICZBA POKOI  LICZBA HOTELI

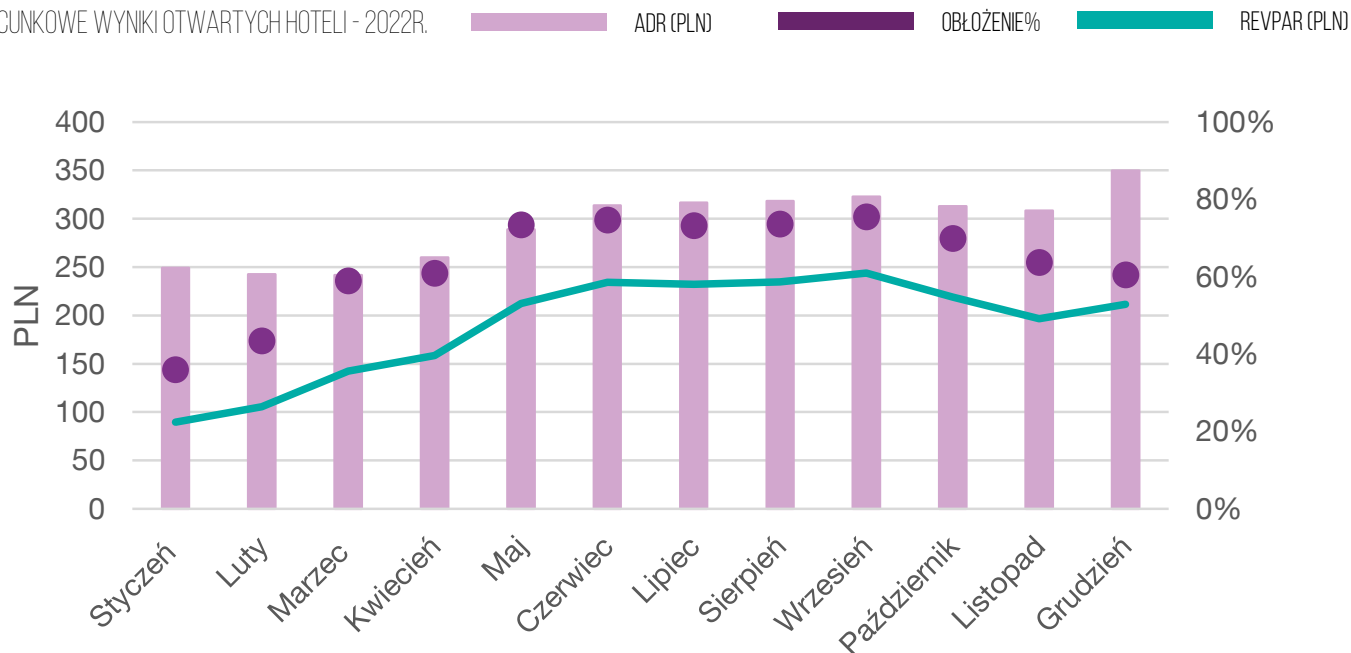


Źródło: Hotel Professionals Research Hub

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

WROCŁAW

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2022R.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych

W 2022 r. Wrocław uplasował się na drugim miejscu spośród największych polskich miast pod względem średniego obłożenia, osiągając wynik blisko 64% (po Warszawie). W 2019 r. Wrocław osiągnął obłożenie na poziomie ok. 73%. W omawianym roku najwyższy RevPAR został osiągnięty we wrześniu i wyniósł 244 zł. Dla porównania RevPAR we wrześniu 2019 r. wyniósł 214 zł.

Analizując comiesięczne wyniki RevPAR zanotowane w 2022 r. względem wyników sprzed pandemii (osiągniętych w 2019 r.), można było zaobserwować odbicie się wrocławskiego rynku. W miesiącach od maja do końca roku wrocławskie hotele notowały RevPAR wyższy niż w analogicznych miesiącach 2019 r. dzięki rosnącym stawkom ADR. Na przestrzeni całego roku RevPAR osiągnął poziom wyższy niż w 2019 r. o ok. 6 zł.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2022 r. we Wrocławiu otworzyły się dwa nowe obiekty hotelowe: 5-gwiazdkowy Altus Palace oraz 3-gwiazdkowy Herbal Hotel. W miejscu dawnego hotelu Sofitel Old Town, zamkniętego przez Orbis na początku pandemii, ruszył hotel pod nową w Polsce marką Wyndham. Hotel został wydierżawiony i zarządzany jest przez łotewski podmiot Mogotel Hotel Group. W pobliskich Bielanych Wrocławskich otworzył się Q Hotel, oferując 201 pokoi w standardzie 4-gwiazdek.

Dodatkowo, z początkiem lipca gości przywitał Base Camp (569 pokoi to prywatny dom studencki, natomiast 206 pokoi oferowanych jest w formule short-stay). W 2022 r. sieć Louvre Hotels Group podpisała umowę na wprowadzenie pod swoje marki hoteli – Duet pod Kyriad i Patio pod Tulip Inn. Spółka Rafin ogłosiła podpisanie umowy franczyzy na hotel pod marką Autograph Collection na działce po byłym Pałacu Hatzfeldów. 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 przyszłość części projektów, będących na etapie planowania, która została wstrzymana w związku z sytuacją epidemiczną, nadal pozostaje nieznana.

Nowe otwarcia hotelowe w 2022 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Altus Palace	★★★★★	81
Herbal Hotel	★★★	66
Wyndham Wrocław Old Town (rebranding zamkniętego w 2020 r. hotelu Sofitel Wrocław Old Town)	★★★★★	205

Planowane otwarcia hotelowe w 2023-2026

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Kyriad – rebranding hotelu Duet	n/a	40	Tulip Inn – rebranding hotelu Patio	n/a	50
Holiday Inn Express Wrocław South*	★★★	142	Autograph Collection (Pałac Hatzfeldów)	★★★★★	150
Hampton by Hilton Airport	★★★	100	Puro Hotel*	★★★★★	337
Four Points by Sheraton Wrocław – rebranding hotelu Wieniawa	★★★★★	143	Hotel Vastint	n/a	116
Mövenpick Wrocław (rebranding hotelu Grand)	★★★★★	172	Hotel Lothus – rozbudowa*	★★★★★	113
Arche Klasztor	n/a	83	Indigo Wrocław Old Town*	★★★★★	92
Blue Sky Hotel*	★★★★★	105			

Zródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

POZNAŃ



Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi 4,4 tys. pokoi zlokalizowanych w 65 obiektach, z czego 63% pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej sieci hotelowej. W Poznaniu jest wyraźna przewaga pokoi o standardzie 3-gwiazdek - stanowią ok. 47% wszystkich pokoi w mieście, z czego ok. 28% to pokoje z globalną marką. W drugiej najliczniejszej grupie, tj. pokoi 4-gwiazdkowych, do międzynarodowej sieci hotelowej należy aż 65% pokoi. W 5-gwiazdkowym standardzie funkcjonują jedynie 2 hotele z blisko 270 pokojami.

NA RYNEK WESZŁO OK. 328 NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



65
HOTELI



OK. 4 420
POKOI HOTELOWYCH



63%
POKOI MARKOWYCH



47%
POKOI



36%
POKOI

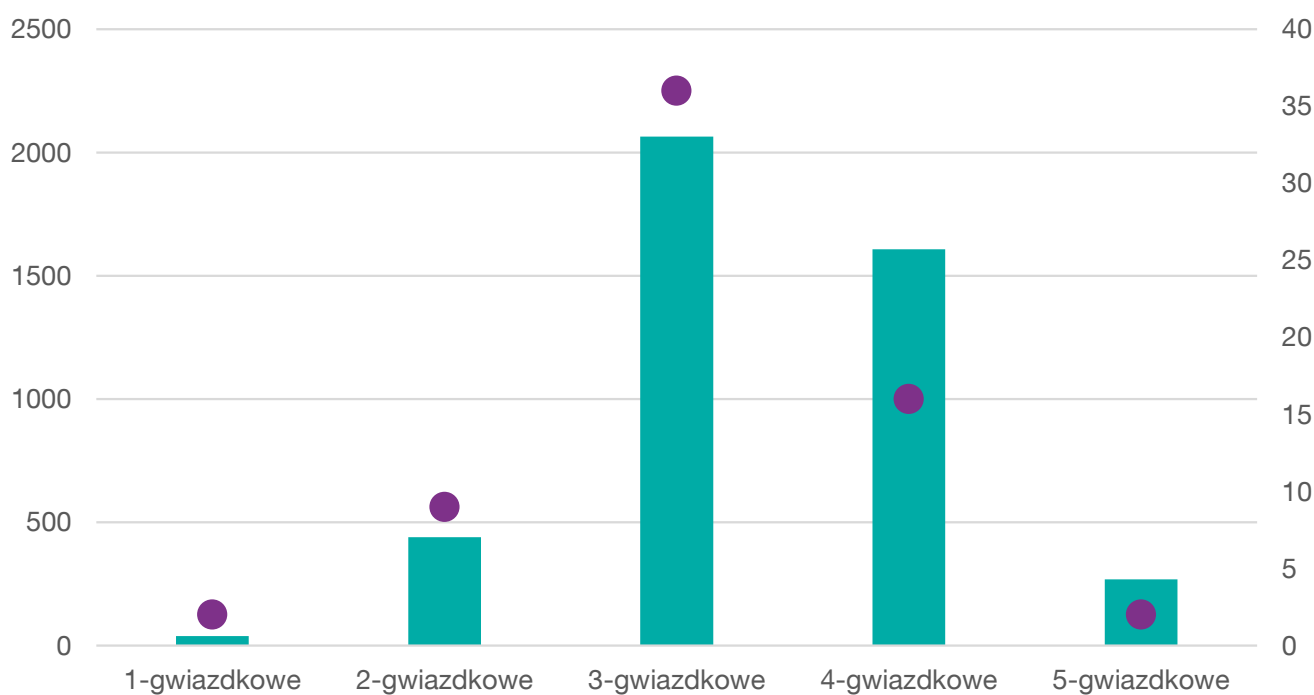


6%
POKOI

POZNAŃ

PODAŻ HOTELI I POKOI

LICZBA POKOI LICZBA HOTELI

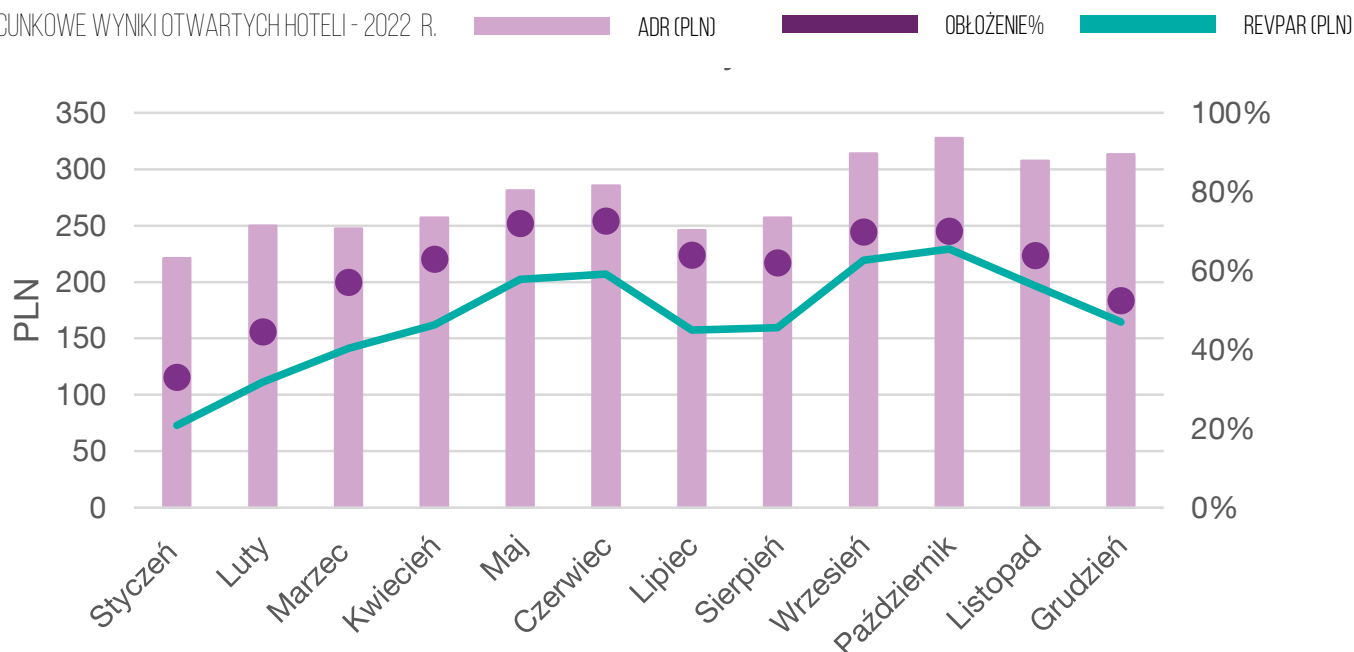


Źródło: Hotel Professionals Research Hub

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

POZNAŃ

SZACUNKOWE WYNIKI OTWARTYCH HOTELI - 2022 R.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub na podstawie danych własnych oraz STR Global
*Obłożenie otwartych hoteli, głównie hoteli sieciowych

Poznański rynek hotelowy w 2022 r. uplasował się na czwartym miejscu pod względem średniego obłożenia, notując wyniki lepsze jedynie niż Kraków, oraz na piątym miejscu pod względem RevPAR. Poza pierwszym kwartałem, najniższe wyniki zanotował w lipcu i sierpniu. Poznań zakończył rok ze średnim obłożeniem na poziomie 60%, co jest bliskim wynikiem dla roku 2019 r. (61%) oraz średnią ceną ok. 280 zł (w 2019 r. wyniosła ona 269 zł). Przyszłe wyniki hoteli w Poznaniu uzależnione są w dużej mierze od terminarza wydarzeń targowych oraz ich cykliczności.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2022 r. w Poznaniu otworzył się jeden hotel sieci o regionalnym zasięgu B&B Hotels. We wrześniu 2022 r. hotel IBB Andersia dołączył do grupy Radisson Individuals. W maju 2022 r. nowym operatorem obiektu została firma RIMC Hotels & Resorts. Docelowo hotel ma działać jako Radisson Blu. Większość projektów w pipeline pozostaje na etapie planowania lub wczesnej realizacji, w związku z czym część z nich może zostać wstrzymana, przesunięta w czasie lub w ogóle niezrealizowana.

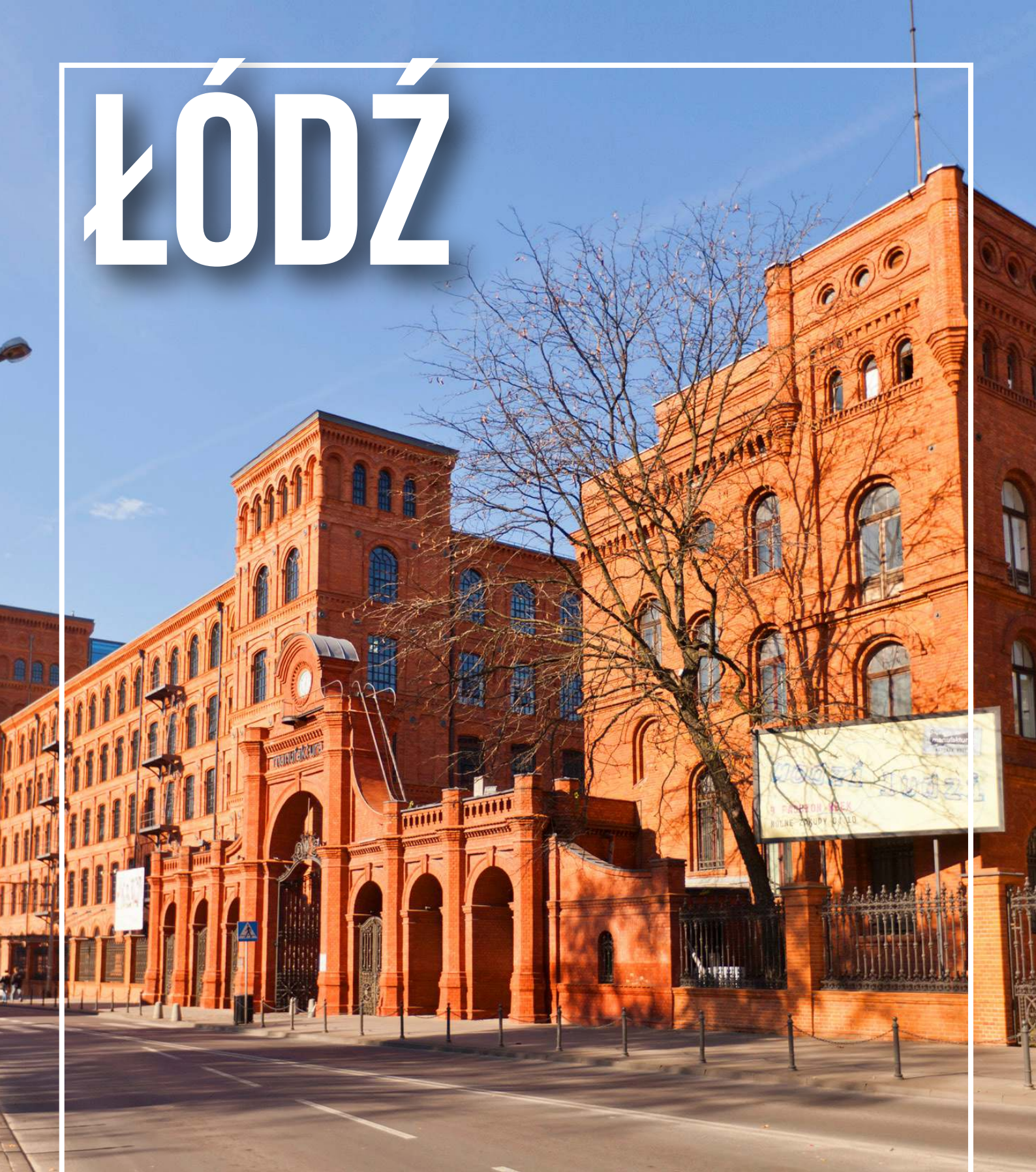
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
B&B Poznań Old Town	★★★	156
Rebranding - Andersia Hotel & Spa Poznań, a member of Radisson Individuals	★★★★★	172

Planowane otwarcia hotelowe w 2023-2026 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 funkcjonuje aktualnie 36 hoteli. Spośród ok. 3,2 tys. 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 40% podaży pokoi w mieście, z kolei segment pokoi 3-gwiazdkowych stanowi ok. 36% podaży pokoi w mieście.

NA RYNEK WESZŁO OK. **227** NOWYCH POKOI HOTELOWYCH



36
HOTELI



OK. 3 24
POKOI HOTELOWYCH



58%
POKOI MARKOWYCH



36%
POKOI



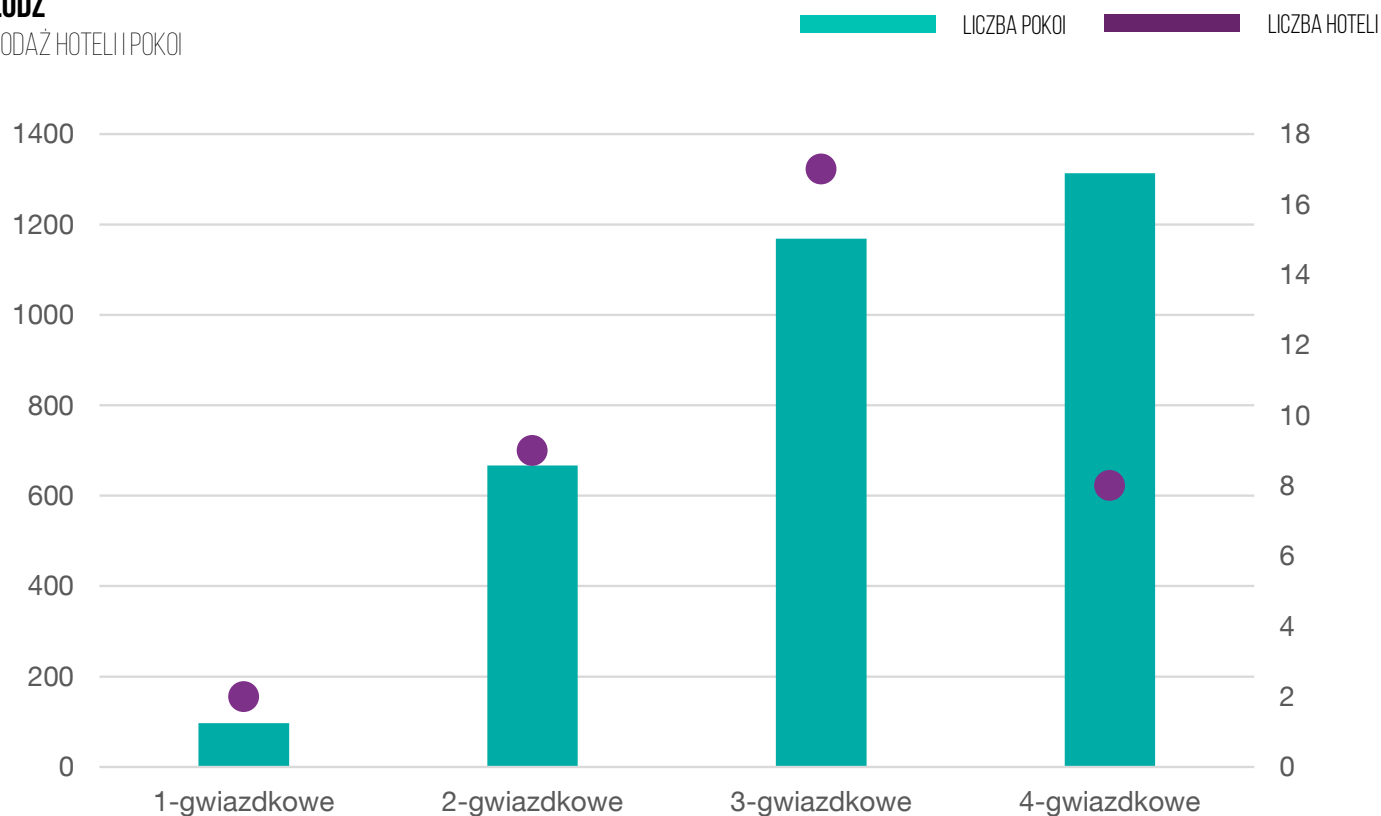
40%
POKOI



0%
POKOI

ŁÓDŹ

PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

Rok 2022 był bardzo dobry dla Łodzi. Efekty wzmożonego zainteresowania wizytą w mieście można było zaobserwować analizując obłożenie hoteli. W okresie styczeń-listopad wskaźnik ten wyniósł ok. 60%. W 2021 r. w analogicznym okresie obłożenie było na poziomie 37%. Otwarcie Orientarium, Light Move Festival, imprezy sportowe oraz koncerty w Atlas Arenie przyciągnęły rekordową liczbę przyjezdnych - Łódź w mijającym roku odwiedziło około 2,5 miliona turystów.

Szczególnie dobrym okresem dla Łodzi była jesień. We wrześniu łódzkie hotele miały obłożenie na poziomie rekordowych ok. 80%, podczas gdy październik zamknął się wskaźnikiem 76,5%. To odpowiednio 30,8% i 21,2% więcej niż w tych samych miesiącach w 2021 r. Są to wyniki również lepsze niż w większości miast w Polsce - z wyjątkiem Warszawy.

Rynek łódzki, na którym nie ma hoteli 5-gwiazdkowych, nadal notuje najniższe średnie ceny spośród największych miast. W październiku średnia cena wynosiła 299 zł, jednak dzięki wysokiemu obłożeniu udało się odśiać RevPAR na poziomie blisko 230 zł, który to wynik był wyższy niż we Wrocławiu oraz w Poznaniu i tylko o 6 zł niższy niż w Trójmieście.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2022 r. otworzyły się dwa hotele w Łodzi - długo oczekiwany Hampton by Hilton Łódź City Center w kompleksie Hi Piotrkowska oraz 4-gwiazdkowy hotel - The Loom. W trakcie realizacji jest Hotel Pietryna przy ul. Piotrkowskiej 40 - jego otwarcie przesunięte zostało na I kw. 2023 r. Nadal trwają prace wykończeniowe przy remoncie i modernizacji hotelu Grand. Na I kw. 2023 r. przewidziane jest rozpoczęcie prac przy modernizacji hotelu Reymont, który ma działać pod nową marką Aiden by Best Western. Jeszcze przed pandemią ogłoszone zostało kilka innych inwestycji hotelowych w Łodzi, jednak ich status się nie zmienia - wciąż czekamy na nowe informacje odnośnie ich realizacji.

Nowe otwarcia hotelowe w 2022 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hampton by Hilton Łódź City Center	★★★	149
The Loom	★★★★	76

Planowane otwarcia hotelowe w 2023-2026 r.

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

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona

KATOWICE



W 2022 r. w Katowicach nie otworzył się żaden nowy hotel. Łącznie w mieście na koniec 2022 r. funkcjonowały 22 hotele, które oferowały ok. 2,5 tys. pokoi. Katowicki rynek hotelowy zdominowany jest przez pokoje 4-gwiazdkowe, ok. 62% wszystkich pokoi pozycjonuje się w tym segmencie. Pokoje 2-gwiazdkowe stanowią drugi największy segment – ok. 16% całkowitej podaży pokoi. Ok. 12% pokoi dostępnych w mieście to pokoje w segmencie 3-gwiazdkowym. Zdecydowana większość pokoi w Katowicach oferowanych jest przez hotele sieciowe – ok. 80% całkowitej podaży.

BRAK NOWYCH OTWARĆ HOTELOWYCH W 2022 R.



22
HOTELI



OK. 2 532
POKOI HOTELOWYCH



80%
POKOI MARKOWYCH



16%
POKOI



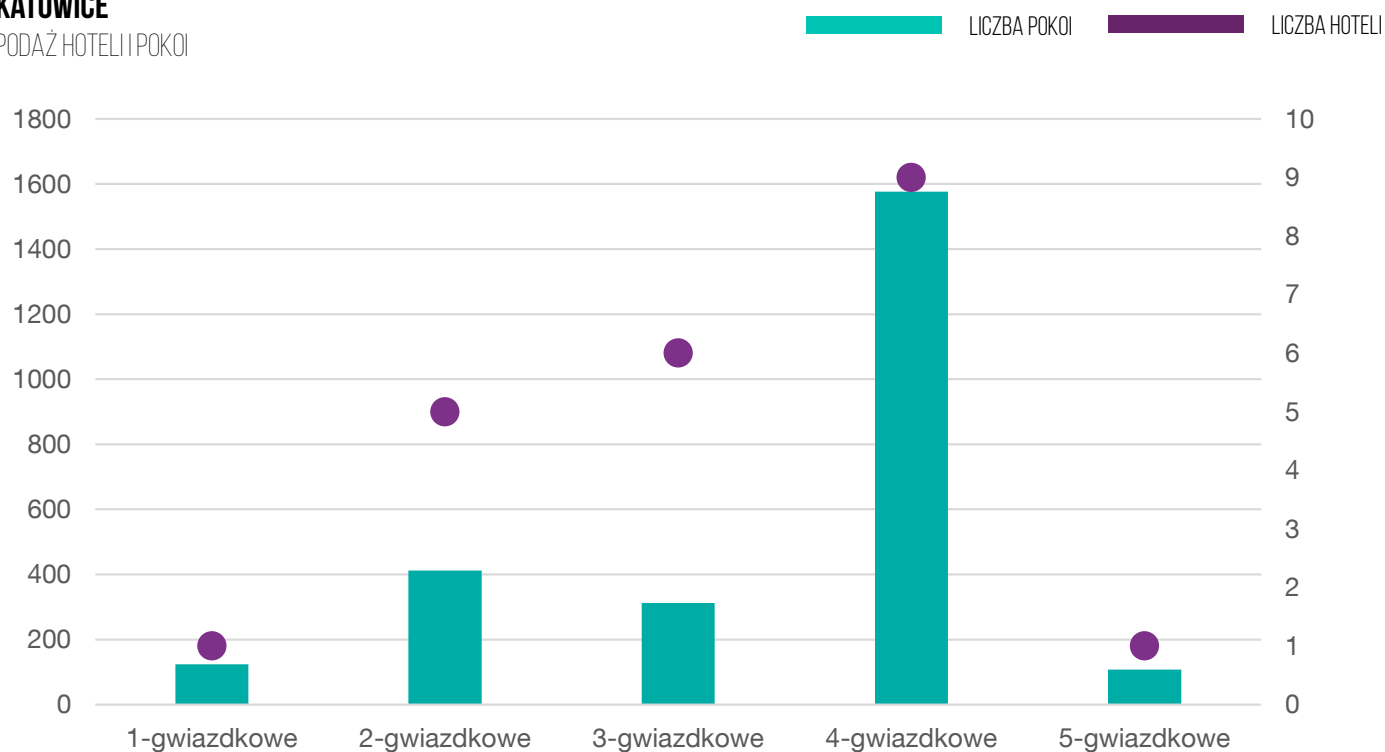
62%
POKOI



4%
POKOI

KATOWICE

PODAŻ HOTELI I POKOI



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

OBŁOŻENIE, ADR & REVPAR

Według danych płynących z rynku, w 2022 r. w wielu katowickich hotelach udało się osiągnąć wyniki zbliżone do poziomu z roku 2019. Wzmożony ruch zauważalny był szczególnie w III i IV kwartale.

Ruch w hotelach napędzał przede wszystkim segment MICE, którego odbicie można było zaobserwować szczególnie w drugiej połowie 2022 r. W Katowicach odbyły się m.in. Europejski Kongres Gospodarczy, Międzynarodowe Forum Samorządowe, World Urban Forum oraz konferencja PRECOP 27. Pod koniec sierpnia w Spodku odbywały się Mistrzostwa Świata Mężczyzn w Piłce Siatkowej. Aktywność Międzynarodowego Centrum Kongresowego oraz Spodka, przyciąganie do miasta większych i mniejszych wydarzeń kulturalnych, biznesowych czy sportowych jest ważnym faktorem mającym wpływ na obłożenie w katowickich hotelach.

Do Katowic sukcesywnie wracają klienci korporacyjni i podróżujący służbowo, odbija się również ruch turystów indywidualnych.

Poza segmentem MICE duży wpływ na wzrost wyników w regionie ma również otwarcie nowych lokalizacji biznesowych, takich jak Global Office Park oraz bieżąca komercjalizacja KTW2.

Według danych prezesa PTWP Event Center, łącznie w pierwszej połowie 2022 r. w zarządzanych przez firmę obiektach odbyło się 200 wydarzeń dla ponad 230 tys. uczestników, w tym Światowe Forum Miejskie z udziałem ponad 10 tys. gości.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE, W BUDOWIE, PLANOWANE

W 2022 r. po około dwuletniej przerwie wznowiona została budowa hotelu Qubus, nowy przewidywany termin otwarcia to IV kw. 2023 r. Budowa hotelu Puro pozostaje wstrzymana na bliżej nieokreślony czas, podobnie jak procedura wyboru generalnego wykonawcy dla hotelu Moxi. Rebranding hotelu Katowice pozostaje na etapie planowania. Realizacja dawnego projektu Vienna House R.evo (obecnie sieci Wyndham) również została wstrzymana do odwołania. Na dzień dzisiejszy nie określono możliwego harmonogramu kontynuowania inwestycji. Na ten moment nieznanym jest również status dwubrandowej inwestycji Kyriad i Premiere Classe.

Planowane otwarcia hotelowe w 2023-2026 r.

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

Źródło: Hotel Professionals Research Hub
* inwestycja wstrzymana/opóźniona



RYNEK CONDO- I APARTHOTELI W 2022R.

SYTUACJA CONDO I APARTHOTELI W POLSCE W 2022R.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat byliśmy świadkami dynamicznego rozwoju rynku condohotelowego. Regularnie ogłaszane były nowe inwestycje, a w ofertach apartamentów można było przebierać, choć nie za długo, bo chętnych nie brakowało. Boom na rynku inwestycji w formule condo był rezultatem między innymi niemal całkowitego zablokowania przez banki finansowania inwestycji hotelowych po wybuchu pandemii, co popchnęło rynek do szukania alternatywnych form realizacji projektów.

Z drugiej strony duża ilość gotówki na rynku, rekordowo niskie oprocentowania kredytów i brak alternatyw dla lokowania kapitału, a także pocovidowy trend „ucieczki do natury” systematycznie stymulowały popyt na tego typu apartamenty, zlokalizowane głównie w najlepszych destynacjach turystycznych, poza wielkimi miastami. Według danych podawanych przez Emmerson Evaluation, w sierpniu 2022 w Polsce funkcjonowało ponad 35 tys. apartamentów condo, a kolejnych 5 tys. jednostek było w budowie. Największą podaż znaleźć można w pasie nadmorskim, w miejscowościach takich jak Kołobrzeg, Międzyzdroje czy Ustronie Morskie. Z kolei w rejonach górskich prym wiodły Szklarska Poręba, Szczyrk oraz Karpacz.

NAJWIĘKSZE OTWARCIA CONDO/APARTHOTELI W POLSCE W 2022 ROKU

OBIEKTY POWYŻEJ 100 POKOI

Nazwa inwestycji	Chain	Miejscowość	Adres	Liczba pokoi	Standard
Aqua Resort (w kompleksie Bel Mare)	Prywatny	Międzyzdroje	Bursztynowa 1	300	n/a
Mercure Szklarska Poręba	Accor	Szklarska Poręba	Okrzei 17	140	4*
Royal Tulip Warsaw Apartments	Louvre Hotels Group	Warszawa	Grzybowska 51	312	5*
Elements Hotel & SPA	Górskie Resorty	Świeradów-Zdrój	Zakopiańska 20a	291	5*
Belmonte Hotel & Resort	Prywatny	Krynica-Zdrój	Piękna 23	251	5*
Saltic Resort & Spa Łeba	Prywatny	Łeba	Nadmorska 23A	126	4*
Król Plaza Spa & Wellness	Prywatny	Jarosławiec	Bałtycka 16	226	5*
Wave Międzyzdroje Resort & SPA	Prywatny	Międzyzdroje	Gryfa Pomorskiego 70	100	5*

W latach 2021 – 2022 sytuacja geopolityczna, w tym wojna w Ukrainie, a także kondycja makroekonomiczna ostudziła i zweryfikowała ten rozgrzany do czerwoności rynek. Koszty materiałów rosły z dnia na dzień, koszty budowy stały się niemal niemożliwe do przewidzenia, inflacja poszybowała, wzrosty presje płacowe, koszty energii wystrzeliły – to wszystko nie ominęło sektora condo.

Ponadto regularny wzrost stóp procentowych, które w ciągu zaledwie roku wzrosły z 1,75% do rekordowego poziomu 6,75% drastycznie ograniczył zdolność kredytową Polaków (według danych BIK w 2022 liczba zapytań o kredyt hipoteczny spadła w porównaniu do 2021 r o ok. 60-70%) i skutecznie odstraszył część potencjalnych nabywców. Dynamika sprzedaży apartamentów spadła, choć za sprawą głównie klientów gotówkowych, nie zatrzymała się całkowicie. Mimo to w kolejnych latach prognozowany jest dalszy wzrost liczby jednostek condo/aparthotelowych o następne kilka tysięcy. Oczywiście duża część tych inwestycji to finał realizacji rozpoczętych jeszcze w tych „dobrych” dla sektora czasach, niemniej jednak wciąż ogłaszane są nowe inwestycje i będzie tak dopóki sektor bankowy nie otworzy się ponownie na finansowanie obiektów hotelowych.

Największy przyrost pokoi i apartamentów w kolejnych latach będzie można zaobserwować głównie w kurortach wypoczynkowych tj. w Kołobrzegu, Szklarskiej Porębie, Ustroniu Morskim, Szczyrku. Coraz więcej inwestycji pojawia się też na Mazurach.

W latach 2023 - 2025 ogłoszone jest otwarcie ok. 15 hoteli i obiektów hotelowych w systemie condo, oferujących łącznie ok. 3200 pokoi/apartamentów pod szyldem globalnych marek w tym sieci InterContinental Hotels Group, Accor, Radisson Hotel Group, Hilton Worldwide i Louvre Hotels Group.

PIPELINE GLOBALNYCH CONDO/APARTHOTELE W POLSCE W LATACH 2023-2025

Nazwa inwestycji	Sieć	Miejscowość	Adres	Liczba pokoi	Klasa	Etap	Data otwarcia
Holiday Inn Resort (Horizon Hotel & Resort)	IHG	Szklarska Poręba	Dolna	87	4*	W trakcie budowy	2023
Radisson Blu Ostróda	Radisson Hotel Group	Ostróda	Turystyczna	241	5*	W trakcie budowy	2023
Staybridge Suites Warszawa Ursynów	Accor	Warszawa	Puławska 333	190	4*	W trakcie budowy	2023
Kyriad Karkonosze	Louvre Hotels Group	Wojcieszycze	Wojcieszycze 231	108	3*	W trakcie budowy	2023
Crowne Plaza (Baltic Wave)	IHG	Kołobrzeg	Kołłątaja 3/5	468	5*	W trakcie budowy	2023
Hilton Garden Inn (in the building together with Pinea Apartments)	Hilton Worldwide	Pobierowo	Grunwaldzka 82a	156	4*	W trakcie budowy	2023
(Hotels & Preference) Grand Hotel & SPA Hotels & Preference	Louvre Hotels Group	Szklarska Poręba	Kilińskiego	267	4*	W trakcie budowy	2023
Sanssouci Karpacz MGallery Hotel Collection	Accor	Karpacz	Karkonoska	110	5*	Planowany	2023

Nazwa inwestycji	Sieć	Miejscowość	Adres	Liczba pokoi	Klasa	Etap	Data otwarcia
Movenpick Piemonte Hotel & Resort	Accor	Karpacz	Obrońców Pokoju	130	5*	W trakcie budowy	2023
Mercure Szczyrk Resort	Accor	Szczyrk	Wrzosowa 28 a	453	4*	W trakcie budowy	2023
Movenpick Imperial Zakopane	Accor	Zakopane	Oswalda Balzera	142	5*	Planowany	2023
Radisson Blu Resort Międzywrodzie	Radisson Hotel Group	Międzywrodzie	Szkolna 3	435	5*	Planowany	2024
voco InterContinental Szklarska Poręba	InterContinental Hotels Group	Szklarska Poręba	Dolna	100	4*	Planowany	2025
DoubleTree by Hilton (w budynku razem z Harmony Resort)	Hilton Worldwide	Kołobrzeg	Morawskiego 16	128	5*	Planowany	2025
Radisson Resort& Suites	Radisson Hotel Group	Ustronie Morskie	Ku Morzu 5	276	Nieskatęgowany	Planowany	2025
			ŁĄCZNIE	3 291			

PODSUMOWANIE

Dwucyfrowa inflacja oraz dynamicznie rosnące koszty negatywnie wpływają na efektywność biznesu hotelowego, co mimo naprawdę dobrych pod względem przychodowym ostatnich sezonów, bezpośrednio przekłada się na **niższy niż oczekiwano** poziom przychodów osiąganych przez nabywców apartamentów.

Lata covidowe, wojna w Ukrainie, i mówiąc wprost - kryzys gospodarczy, z którym boryka się niemal cały świat, zweryfikował również ofertę biznesową inwestycji condo. Szeroko oferowany stały zwrot z inwestycji na poziomie 7, a nawet 8% w wielu przypadkach okazał się obietnicą gruszek na wierzbie. Covid i kolejne lockdowny uniemożliwiły wypłatę gwarantowanych kwot należnych właścicielom apartamentów, co pociągnęło za sobą **falę rene-gocjacji umów**, a sam sektor condo znów znalazł się w niezręcznej wizerunkowo sytuacji. W przypadku nowych inwestycji nagły i przede wszystkim znaczny wzrost zakładanych kosztów budowy utrudnia, a czasem uniemożliwia deweloperom stworzenie finansowego buforu, przeznaczonego na wypłatę gwarantowanych „wypłat” w okresie rozruchu obiektu.

Niezbędne stało się więc wykreowanie nowej, urealnionej oferty, która z jednej strony pozwoli deweloperowi wywiązać się ze swoich zobowiązań, a z drugiej będzie wciąż atrakcyjna dla potencjalnych inwestorów. W ofertach inwestycyjnych, w kontekście „przychodu” lub „zwrotu” słowo „gwarantowany” zamienione zostało na **„deklarowany”**, powstało wiele alternatywnych modeli rozliczania z nabywcami, w tym: zakup udziałów, podział zysków, podział przychodów, czy formy hybrydowe. O ile jeszcze niedawno „gwarantowany zwrot” śmiało można było nazwać standardem, to będący obecnie w fazie adaptacji i transformacji sektor szuka nowego rozwiązania – bezpiecznego dla wszystkich zaangażowanych stron.

Wysoka i wciąż **rosnąca podaż obiektów** w najbardziej popularnych destynacjach powoli nasycza rynek condo, choć wciąż jeszcze można znaleźć sporo miejsc dla nowych solidnie przygotowanych inwestycji. Oprócz lokalizacji, skali, czy odpowiednio zaplanowanej oferty, dla powodzenia ekonomicznego obiektu kluczowe stają się takie aspekty jak **efektywny projekt architektoniczny**, dzięki któremu pracuje każdy metr kwadratowy, zastosowanie **nowoczesnych energooszczędnych rozwiązań technologicznych**, które pozwolą na zmniejszenie kosztów energii, czy **zapewnienie doświadczonego operatora**, który dzięki swojemu know – how zoptymalizuje działalność operacyjną obiektu.

AUTORZY RAPORTU



Alex Kloszewski MRICS

Partner Zarządzający



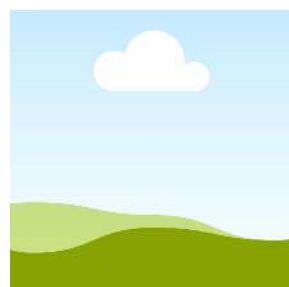
Magda Konaszewska

Partner |
Wiceprezes Zarządu |
Project Manager



Barbara Joanna Hackiewicz

Financial Analyst



Monika Simmons

Operational & Financial Analyst



Patrycja Pawlak

Research & Market Specialist



Monika Woźniak

Sales&Marketing 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