

2023

Rynek hotelowy w Polsce

RAPORT ROCZNY



Hotel Professionals
Advisory + Management Services





Spis treści

“2023 - Wstrząśnięty, nie mieszany” - komentarz Alexa	3
Rynek hotelowy w Polsce w 2023 r.	6
• Warszawa	12
• Kraków	16
• Trójmiasto	20
• Wrocław	23
• Poznań	26
• Łódź	29
• Katowice	30
O Autorach / Oświadczenie	33
NextCare Technology Solutions	34

Zastrzeżenie: Sztuka przewidywania i prognozowania przyszłości zawsze była wyzwaniem. Jednak wszyscy możemy się zgodzić, że w ciągu ostatnich 5 lat jest to praktycznie niemożliwe, dlatego do każdych prognoz, w tym również tej zawartej w niniejszym raporcie, należy podchodzić ze szczególną ostrożnością.

“2023 - wstrząśnięty, nie mieszany”

- Alex Kloszewski



Z pewnością rok 2023 przypominał koktajl lokalnych i globalnych wyzwań – konflikty polityczne i gospodarcze, wysoka inflacja, wysokie stopy procentowe, kryzys kosztów życia, globalne zadłużenie, anomalie klimatyczne, wojna w Ukrainie, eskalacja konfliktu Izraela z Hamasem, wybory parlamentarne w Polsce, ich wynik i niepotrzebne zwleknięcie z zatwierdzeniem nowego rządu – to tylko niektóre gorące tematy ubiegłego roku.

Dla sektora hotelowego rok 2023 okazał się stosunkowo dobry. W stosunku do poprzedniego roku wskaźnik RevPAR w największych miastach wzrósł średnio o ok. 21%, stawki ADR o ok. 15%, a poziom obłożenia o ok. 6%. Obłożenie hoteli w całej Polsce wyniosło ok. 68%, a popyt pozostawał silny.

Bez zmian pozostaje największe wyzwanie – koszty! Nadwyrężyły one znacznie wyniki GOP i EBIDTA, a w niektórych przypadkach również NOI, na koniec roku pozostawiając właścicieli z pustymi kieszeniami.

Z drugiej strony miniony rok wydawał się bardziej stabilny i przewidywalny, przypominając niemal czasy przed Covidem. Ze strony popytu największa wstrzemięźliwość widoczna jest wciąż w segmencie MICE, w którym nadal dominują skromniejsze niż wcześniej wydarzenia, a także wśród gości zagranicznych, choć oba segmenty systematycznie się odbudowują.

W 2023 roku liczba pasażerów obsługiwanych przez polskie lotniska była zbliżona lub nieznacznie przekroczyła wynik z 2019 roku, a kolejny rok zapowiada dalszy wzrost. W porównaniu do roku 2022 znacząco wzrosła liczba wycieczek zagranicznych sprzedawanych przez touroperatorów, co spowodowało, że sezon wakacyjny dla polskich obiektów był dobry, ale nie tak dobry jak w poprzednim roku, kiedy to spragnieni wyjazdów, choć wciąż ostrożni turyści tłumnie ruszyli w Polskę, wspomagani dodatkowo bonem turystycznym.

Choć sektor hotelowy niezwykle szybko odbudował wyniki po pandemii, pod kątem inwestycyjnym wciąż mierzy się z niechęcią banków i niską dostępnością finansowania. W wyjątkowych przypadkach pozytywnej decyzji kredytowej wskaźnik LTV i koszt pożyczki zniechęcają do realizacji inwestycji, tym bardziej, że koszty budowy (płace, materiały) wciąż są bardzo wysokie.

Jak co roku, na początku grudnia spotkaliśmy się z przedstawicielami głównych sieci hotelowych w Polsce, rozmawiając o minionym roku i perspektywach na kolejny. Większość z nich była pozytywnie zaskoczona wynikami swoich obiektów, ale bardziej powściągliwa w kwestii nowych i planowanych projektów. W przygotowaniu jest ponad 50 nowych markowych hoteli w Polsce, z których większość będzie czekać na krajowe finansowanie.

W chwili gdy piszę te słowa, Polsce udało się zaprzysiąc nowy pro-unijny rząd pod przewodnictwem Donalda Tuska. I choć wymierne efekty zapewne nie nadejdą z dnia na dzień, sam fakt zmiany rządu wywołał gospodarczy optymizm zarówno w kraju, jak i za granicą, o czym świadczyć mogła między innymi błyskawiczna reakcja kursu złotego. Po kilku miesiącach wstrzymywania oddechu wchodzimy w ten rok z nową werwą i nadzieją na poprawę. W obecnych niepewnych czasach, w których niemal cały świat targany jest konfliktami, kryzysami i niepokojem, potrzebujemy bliskiej współpracy z Brukselą i Unią Europejską, a także uruchomienia pieniędzy z KPO, na które czekamy już ponad rok. To znaczący, ponad 76-miliardowy pakiet, który w efekcie może ożywić naszą gospodarkę zarówno w 2024, jak i kolejnym roku. Jeśli fundusze zostaną szybko uruchomione, nasze PKB w 2024 r. powinno wynieść nieco poniżej 4%.

2024 w kryształowej kuli

Respektując moc kryształowej kuli przewidujemy powrót pro-unijnej postawy, zacieśnienie współpracy z Brukselą i umocnienie pozycji Polski w Unii Europejskiej, odblokowanie należnych Polsce środków z KPO, inflację na poziomie 6,4%, ok. 3,6 % wzrost PKB, rekordową wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych (FDI) na co ogromny wpływ ma Ukraina (już teraz mamy ponad 4000 Joint Ventures z kapitałem ukraińskim), obniżanie stóp procentowych NBP do poziomu ok. 4,5% w połowie roku. Nowy rząd najprawdopodobniej przeprowadzi audyt wielu spółek skarbu państwa, w tym polskich mediów, spółek paliwowych, banków, etc. Kontroli poddane zostaną również niektóre flagowe projekty inwestycyjne poprzedniej władzy, w tym najciekawszy w kontekście naszego sektora projekt Centralnego Portu Komunikacyjnego, którego skala prawdopodobnie zostanie zweryfikowana.

W skali regionalnej nie spodziewamy się niestety szybkiego zakończenia wojny w Ukrainie, a konflikt w Gazie potrwa prawdopodobnie przez większość roku.

2024 będzie również rokiem z rekordową liczbą wyborów, które odbędą się w 70 krajach na świecie, w tym USA, Rosji, Indiach, Meksyku, a także w Unii Europejskiej (parlament) – wyniki części z nich mogą mieć olbrzymi wpływ na dotychczasowe relacje i stosunki międzynarodowe, a w niektórych przypadkach również na demokrację.

Co w hotelach?

Z pewną dozą nieśmiałości szacujemy, że w 2024 roku średnie obłożenie hoteli w całej Polsce będzie na poziomie ok. 70%. ADR wzrośnie o ca. 4% a RevPAR o ok. 12%.

Nowe projekty infrastrukturalne realizowane przez rząd spowodują wzrost obłożenia w segmencie korporacyjnym. W szybszym tempie wracać będzie również segment MICE, ze względu na zwiększoną liczbę regionalnych i krajowych konferencji i spotkań. Zobaczymy także kontynuację popytu ze strony tzw. shadow segment (związanego z wojną w Ukrainie, w tym wojsko, NATO, EU, agencje wywiadu, przedsiębiorstwa związane z planowaniem, projektowaniem i budową etc.), o którym pisaliśmy w zeszłym roku. Natomiast ze strony biznesu spodziewać się możemy oszczędności na wyjazdach integracyjnych i szkoleniowych.



Sezon wakacyjny będzie zbliżony do poprzedniego. Dobrze poradzą sobie szczególnie tradycyjne destynacje turystyczne (góry, morze, jeziora), również ze względu na nowootwarte atrakcyjne obiekty. Z drugiej strony, tak jak w zeszłym roku, Polacy chętnie korzystać będą z ofert biur podróży wypoczywając w takich destynacjach jak Egipt, Tunezja, czy Turcja, szczególnie przy utrzymującym się stosunkowo silnym złotym.

W efekcie wysokiej inflacji, wzrostu kosztów życia, a co za tym idzie nadwyrężenia naszych portfeli, a także wyśrubowanych z punktu widzenia gościa cen noclegów (i wakacji w ogóle) średnia długość pobytu wciąż będzie na niższym niż kilka lat temu poziomie, a okienko rezerwacyjne pozostanie krótkie, choć być może nie tak skrajnie krótkie jak w poprzednim roku. Część turystów szukać będzie tańszych opcji żywienia, stołując się poza hotelem lub tam gdzie to możliwe samodzielnie przygotowując posiłki. Popularne pozostaną wyjazdy typu city breaks.

Hotele nadal borykać się będą z utrzymaniem kosztów działalności na akceptowalnym poziomie, pozwalającym na osiągnięcie zysków. Dlatego też wiele obiektów zmuszonych będzie do wprowadzenia lub kontynuowania programów redukcji wydatków obejmujących takie aspekty jak koszty personelu, optymalizację, a nawet priorytetyzację zużycia energii, weryfikację menu pod kątem ceny składników, kontrolę porcji czy wprowadzenie dynamicznego zarządzania ceną oferty gastronomicznej, szczególnie w cateringu i konferencjach.

W tym kontekście niezwykle ważne jest inwestowanie w nowoczesne narzędzia IT (zarówno w zakresie urządzeń, jak i oprogramowania) skupiające się na bieżącym monitorowaniu i kontroli zużycia energii, mediów, zapasów etc. Takie rozwiązania nie tylko pozwolą na skuteczne ograniczanie kosztów 24/7, ale będą również niezwykle pomocne w wypełnianiu wymogów z zakresu ESG. A skoro o ESG mowa, tak jak w innych branżach również w hotelarstwie będzie to jeden z głównych tematów nadchodzących lat.

Pod kątem nowych inwestycji z ciekawością czekamy na poczynania banków. Przewidujemy, że w drugiej połowie roku banki zaczną udzielać kredytów na bardziej racjonalnych warunkach, co zapoczątkuje realizację części inwestycji, od miesięcy czekających w blokach startowych, a także zupełnie nowych projektów. W tym kontekście spodziewamy się długo wyczekiwanego ożywienia, ale zdecydowanie nie boomu.

Zobaczymy również sporo inwestycji hotelowych polegających na konwersji starszych, nie spełniających dzisiejszych wymagań budynków biurowych. Atrakcyjną opcją pozostaną też hotele w inwestycjach mixed-use.

Wierzimy również, że po sześcioletniej przerwie, rząd Tuska ożywi marketing turystyczny poprzez bardzo potrzebne skoordynowane kampanie brandingowe Polski i regionów, co przełoży się na wyniki hoteli w średnim i długim okresie.

W rok 2024 wchodzimy z ostrożnym optymizmem, pamiętając, że wojna w Ukrainie nadal trwa, Rosja nieustannie prowokuje, a sojusznicy Kijowa wydają się zmęczeni i coraz mniej zaangażowani. Światowe wsparcie dla Ukrainy nie jest dziś tak silne jak 676 dni temu, środki na walkę i obronę przekroczyły 400 mld USD, a USA szukają wyjścia z tego impasu. Będą pewne próby zawarcia pokoju, jednak ewentualny „rozejm” wiązał się będzie z oddaniem Rosji części ziem ukraińskich. Stabilizacji i bezpieczeństwu w regionie nie sprzyja również eskalacja konfliktu w Strefie Gazy.

P.S.

Chciałbym podzielić się z Wami osobistym spostrzeżeniem z mojej ostatniej wizyty w Stanach Zjednoczonych pod koniec listopada 2023, która przypadła na 50 rocznicę hotelu Marriott w Los Angeles - to właśnie w tym hotelu pół wieku temu zacząłem swoją hotelarską karierę.

W 1973 roku był to jedyny (obok Hyatt House) obiekt w rejonie lotniska. Dziś otoczony jest przynajmniej 30 innymi hotelami w różnych standardach, rodzajach i markach. Liczba pasażerów obsługiwana rocznie przez lotnisko wzrosła w tym czasie z ok. 10 do 70 milionów pasażerów.

Co szczególnie ciekawe, w Los Angeles działa obecnie ok. 100 000 pokoi w ok. 1000 hotelach. Obecne są tu oczywiście wszystkie największe sieci, z każdym możliwym brandem, od tradycyjnych, ikonicznych marek, po zupełnie nowe koncepty – jak 1000 rodzajów płatków śniadaniowych w amerykańskim supermarkecie. Skłoniło mnie to do zastanowienia dlaczego w ciągu ostatnich kilku lat powstało tak wiele zupełnie nowych marek hotelowych, głównie w ekonomicznym standardzie i o „designerskim” charakterze. Moxi, Spark, Motto czy AVID to tylko niektóre z nich.

Oczywiście nasuwa się przypuszczenie, że jest to sposób sieci na powiększenie udziału w rynku, im więcej hoteli różnych marek z portfolio danej sieci w regionie tym większa szansa na zdobycie noclegu i faktem jest, że z pomocą OTA i mediów społecznościowych strategia ta działa dość dobrze. Dla sieci nowe marki mogą także pomóc w uniknięciu naruszeń związanych z AOP obowiązujących w umowach na już działające hotele.

Nie sugerujemy, że w posiadaniu całego wachlarza marek jest coś złego, o ile koncepty te faktycznie odpowiadają na specyficzne potrzeby tworząc wartość dodaną zarówno dla gości, jak i inwestorów. Moje obawy budzą się gdy sieci niemal kopiują swoje koncepty, tracąc tym samym unikalność, indywidualny charakter i wyjątkowość produktu. To przygnębiające gdy hotele różnych marek i różnych sieci ostatecznie wyglądają prawie tak samo.

Poruszam tą kwestię, żebyśmy zdali sobie sprawę, że wraz ze wzrostem liczby hoteli w Polsce powyższe może stać się powszechne także i u nas.

Oczywiście ze względu chociażby na dochód per capita, Stany Zjednoczone nie są dobrym porównaniem do Polski, jednak... w USA na 10 000 mieszkańców przypada około 175 pokoi hotelowych, podczas gdy w Polsce jest to zaledwie 40 pokoi. Pokazuje to jak bardzo polski rynek może się jeszcze rozwinąć. Celem na najbliższe 5 lat powinno być zbliżenie się do poziomu 50 pokoi na 10 000 mieszkańców.

Przyszłość sektora będzie oczywiście dyktowana przez najnowsze trendy i najnowsze marki, czego doskonałymi przykładami są hotele Moxi w warszawskim Koneserze, czy Hyatt Place w Krakowie, które mieliśmy okazję wprowadzić na rynek.

Alex Kloszewski

Partner Zarządzający
Hotel Professionals & Hotel
Professionals Management
Group

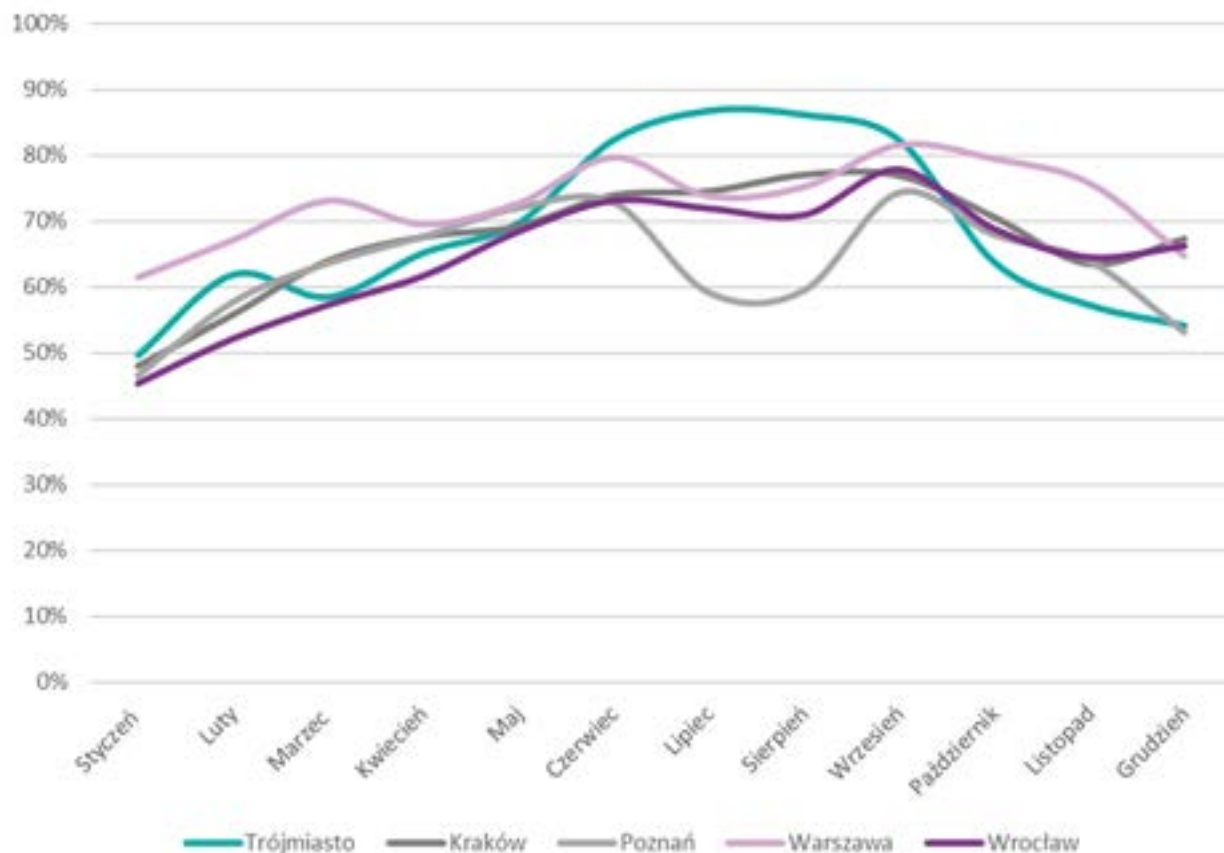
RYNEK HOTELOWY W POLSCE W 2023R.

Ważne wydarzenia rynkowe

- ▶ Na liście kierunków warty odwiedzenia w 2023 roku, przygotowywanej przez amerykańską stację CNN, Polska znalazła się na pierwszym miejscu. Powodem, dla którego CNN rekomendował wizytę w Polsce było okazanie solidarności z krajem, który z kolei okazał solidarność narodowi ukraińskiemu.
- ▶ Warszawa zwyciężyła w konkursie European Best Destinations 2023 na najbardziej atrakcyjne miejsce turystyczne w Europie na rok 2023. Uzyskanie tego prestiżowego tytułu wzmocni pozycję Warszawy jako interesującej destynacji na arenie międzynarodowej i pozwoli na skuteczniejsze promowanie stolicy Polski.
- ▶ W rankingu "7 NAJ Hotelarza" Hotelarską Marką Roku został po raz pierwszy polski brand – Aries, pod którym w tym roku otwarte zostały dwa obiekty, a powstają kolejne cztery. W kategorii Sieć Roku 2023 tytuł ten zdobyła Grupa Dobry Hotel, a Stradom House Kraków Autograph Collection został najlepszym hotelem otwartym w 2023 r. w Polsce.
- ▶ Ghelamco sprzedało i zwrotnie wynajęło wieżowiec przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie mieszczący hotele Crown Plaza i Holiday Inn Express sieci Intercontinental Hotels Group. Nabywcą jest francuski fundusz Corum XL.
- ▶ W grudniu Mercure Resort & Spa w Szklarskiej Porębie zmienił nazwę na Hotel Bergo. Tym samym Accor Services Poland i Orkan Real Estate zakończyły współpracę realizowaną na podstawie umowy franczyzowej z 2020 roku. Bergo Resort & SPA działa teraz jako hotel niezależny i jest zarządzany przez tą samą spółkę, Orkan Real Estate.
- ▶ B&B Hotels planuje dynamiczny wzrost. W maju sieć ogłosiła otwarcie B&B HOTEL Kielce Centrum ze 114 pokojami, a w następnych miesiącach pojawiała się w kolejnych lokalizacjach – Bytomiu (lipiec), Piotrkowie Trybunalskim (sierpień) oraz Tomaszowie Lubelskim (wrzesień), rozbudowując swoją ofertę noclegową o kolejnych 201 pokoi. Sieć zwiększyła się do 14 hoteli w Polsce i zamknęła 2023 rok z portfolio ok. 1,5 tys. pokoi.
- ▶ Accor zadebiutował w Polsce niedawno stworzoną marką - Handwritten Collection, pod którą otworzył się w Krakowie 4-gwiazdkowy hotel w zabytkowej kamienicy przy ul. Królewskiej.
- ▶ Polski Holding Hotelowy wprowadził na rynek własną markę Halo. W pierwszym etapie pod nowym soft brandem ruszą wyremontowane hotele i obiekty: Zagroń w Szczyrku, Cassubia w Helu, Kopernik w Toruniu oraz Rycerski w Szczecinie. W kolejnych latach wejść mają pod nie obiekty w Wiśle, Międzyzdrojach, Krynicy, Kołobrzegu i Zakopanem, które trafiły do Grupy PHH po przejęciu sieci Geovita, Elbest i Interferie.
- ▶ Łódź doczekała się swojego pierwszego hotelu 5-gwiazdkowego. Po czteroletnim remoncie i przebudowie, zabytkowy Grand Hotel przy ulicy Piotrkowskiej w Łodzi otworzył swoje podwoje.
- ▶ Sieć Marriott International ogłosiła wprowadzenie nowej marki kategorii midscale, Four Points Express by Sheraton, która rozwijana będzie w Europie, Azji i Afryce. Marriott podpisał już listy intencyjne dotyczące przyszłych hoteli m.in. w Polsce.

Najważniejsze trendy

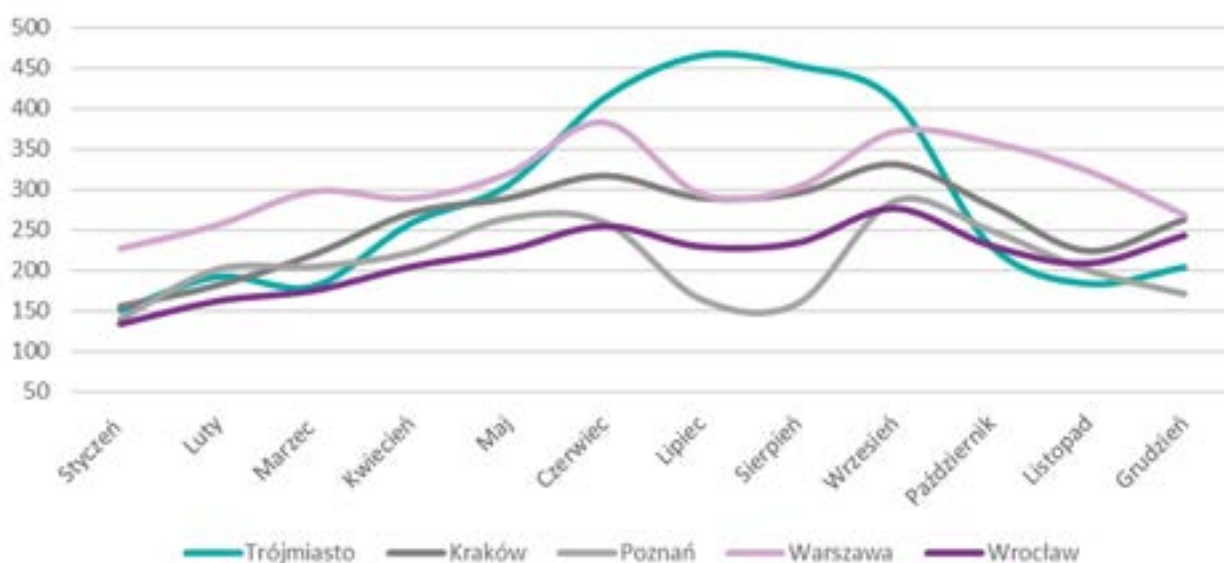
Średnie obłożenie hoteli w największych miastach Polski w 2023 r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub; www.e-hotelarz.pl; STR Global

*na podstawie hoteli głównie sieciowych

Średni wskaźnik RevPAR w największych miastach Polski w 2023 r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub; www.e-hotelarz.pl; STR Global

*na podstawie hoteli głównie sieciowych

Podsumowanie wyników

- ▶ Warszawa pozostaje zdecydowanym liderem wśród największych miast Polski zarówno pod względem osiąganego poziomu obłożenia, jak również wskaźnika RevPAR. Obłożenie w 2023 roku osiągnęło poziom ok. 73%, a RevPAR – ok. 308 PLN. Najlepsze dla Warszawy były czerwiec, wrzesień i październik, kiedy obłożenie przekroczyło 80%, a hotele uzyskały najwyższe średnie ceny. ADR na koniec roku wyniósł ok. 422 PLN, co było wynikiem o 56 PLN wyższym niż w roku 2022. Tylko w miesiącach wakacyjnych Warszawa ustąpiła miejsca Trójmiastu pod względem najwyższego obłożenia i średnich stawek.
- ▶ Wg GUS w sezonie wakacyjnym 2023 z polskich obiektów hotelowych skorzystało 5,85 mln gości, czyli o 170 tys. więcej niż w 2022 roku i o 330 tys. więcej niż przed pandemią w 2019 r. Zaobserwowano jednak inny niż w latach poprzednich rozkład gości z Polski i zza granicy. Liczba gości z Polski była nieznacznie mniejsza niż w ubiegłym sezonie o ok. 50 tys., za to liczba gości zagranicznych wzrosła o 200 tys. W porównaniu z sezonem przed pandemią z obiektów skorzystało o ponad 400 tys. więcej Polaków i nadal jeszcze o ok. 90 tys. mniej cudzoziemców.
- ▶ Wyniki hoteli na większości rynków były lepsze niż przed pandemią w 2019r., szczególnie jeśli chodzi o średnią cenę, która w 2023 roku była wyższa o ok. 30%, co wynikało głównie z wysokiej inflacji i konieczności pokrycia przez hotele zwiększonych kosztów działalności. RevPAR również rośnie, ale na razie generowany jest głównie poprzez wzrost średnich cen. Z obłożeniem nie jest jednoznacznie. W zależności od lokalizacji, pandemia, wojna i ogólny klimat gospodarczo-polityczny w różny sposób wpłynęły na hotele i na segmentację gości. Więcej było polskich gości turystycznych, ale nadal brakuje zagranicznych gości konferencyjnych. Kolejny rok wojny na Ukrainie z jednej strony przekłada się na lepsze wyniki hoteli w Warszawie czy na Podkarpaciu, ale postrzeganie Polski jako kraju przyfrontowego wpływa na brak większych grup turystycznych z dalszej zagranicy czy międzynarodowych kongresów. Niekorzystnie na obłożenie wpłynął też konflikt izraelsko-palestyński, co szczególnie dało się odczuć w Krakowie, jako tradycyjnej destynacji społeczności żydowskiej.
- ▶ Mimo, że hotele notują już lepsze wyniki niż przed pandemią, prognozy na kolejne lata również są dobre i nie brakuje inwestorów zainteresowanych realizacją projektów hotelowych. Na rynkach miejskich widać mało rozpoczętych budów nowych hoteli, co związane jest między innymi z niską dostępnością finansowania na akceptowalnych warunkach. Boom inwestycyjny trwa natomiast nadal w regionach turystycznych, tylko że niemal w całości finansowany jest w modelu condo, co niesie ze sobą różne zagrożenia.
- ▶ 2023 był rokiem całkiem dobrych wyników, jeśli chodzi o wskaźniki hotelowe takie jak obłożenie i średnie ceny, a więc i przychody z dostępnego pokoju, w porównaniu z rokiem 2019. Niestety, teraz hotele muszą się mierzyć z dużo wyższymi kosztami działalności, co stanowi nowe wyzwanie i ma wpływ na ich rentowność. Od ubiegłego roku kolejnym faktorem jest sytuacja gospodarcza z dwucyfrową inflacją, a co za tym idzie - ograniczenie konsumpcji, co może mieć swoje przełożenie na popyt w hotelach. Mimo, że ceny w hotelach rosną, to jednak niewspółmiernie do wzrostu kosztów.



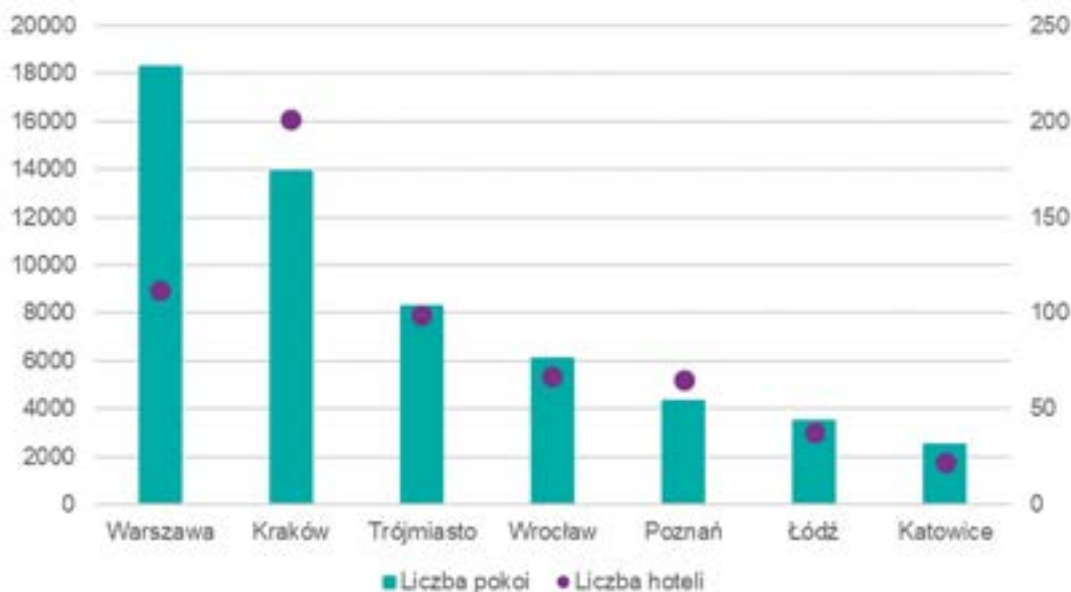
▶ W stosunku do roku ubiegłego wzmocnił się rynek konferencyjny, ale wciąż daleko mu do poziomu sprzed pandemii. Miejsce dłuższych spotkań zajęły krótsze, jedno lub dwudniowe, i nadal brakuje segmentu spotkań zagranicznych. Ponadto firmy z prawie każdego sektora gospodarki od dłuższego czasu bardzo mocno odczuwają wzrost kosztów prowadzenia czy finansowania swojej działalności. To przekłada się na niższą liczbę zapytań, więcej jest konferencji na mniejszą liczbę uczestników, klienci często rezygnują z części posiłków, bardzo skrócił się okres rezerwacji czy ostatecznego potwierdzenia wydarzenia, co utrudnia strategiczne planowanie w hotelach. Firmy organizujące wydarzenia coraz częściej wymagają większej elastyczności ze strony hoteli, jeśli chodzi o warunki anulacji i modyfikacji rezerwacji.

W związku z upowszechnieniem się pracy zdalnej oraz preferencją dla narzędzi komunikacji online doszło do zmniejszenia zapotrzebowania na tradycyjne spotkania konferencyjne, co wpływa na częstotliwość wynajmowania sal konferencyjnych. Wideokonferencje oraz webinary stały się najczęstszymi formami prowadzenia spotkań, prezentacji i dyskusji w trybie zdalnym. Niektóre branże, np. technologia, zdrowie czy nauka wciąż jednak kładą duży nacisk na bezpośrednią wymianę wiedzy i nawiązywanie kontaktów, a co za tym idzie – na spotkania.

Na koniec 2023 r. w Polsce funkcjonuje ok. 2 975 skategoryzowanych hoteli oferujących łącznie ponad 152,2 tys. pokoi.

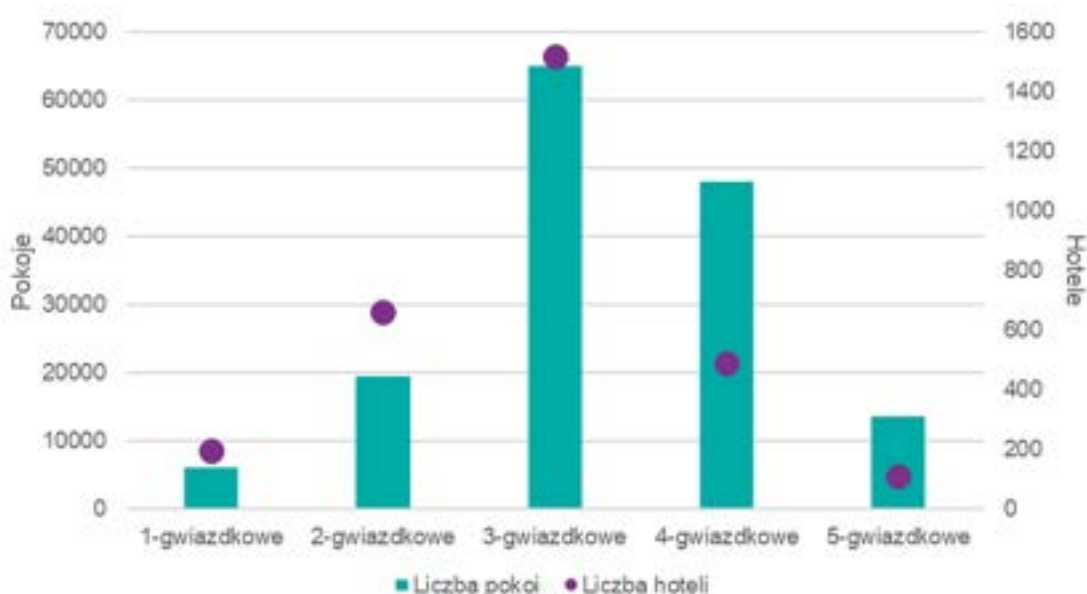
Ok. 43% pokoi działa w standardzie 3 gwiazdek. Drugą najbardziej liczną kategorią są pokoje 4-gwiazdkowe (ok. 32%), a kolejną 2-gwiazdkowe. Pokoje 5-gwiazdkowe stanowią niewielki procent oferty pokoi w Polsce, jedynie około 9% całkowitej podaży; jest ich jednak więcej niż hoteli 1-gwiazdkowych.

Podaż hoteli w wybranych miastach w Polsce w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Podaż hoteli w Polsce wg. kategorii



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Nowe Inwestycje

Otwarcia hotelowe z globalną, regionalną bądź krajową marką hotelową w 2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
Arche Fabryka Samolotów	★★★★★	115	Arche	Mielno
Aries Hotel & Spa Szczyrk	★★★★★	124	Aries	Szczyrk
B&B Hotel Piotrków Trybunalski	★★★	60	B&B Hotels	Piotrków Trybunalski
B&B Hotel Tomaszów Lubelski	★★★	50	B&B Hotels	Tomaszów Lubelski
Barceló Warsaw Powiśle	★★★★★	151	Barceló Hotel Group	Warszawa
Campanile South	★★★	220	Louvre Hotels Group	Kraków
Citi Hotel's Łódź	★★★	114	CFI Hotels	Łódź
Grand Hotel	★★★★★	152	Likus Hotele	Łódź
Grano Hotel Solmarina	★★★★★	145	Grano Hotels	Wiślinka
Linea Mare	★★★★★	235	Górskie Resorty	Pobierowo
Meininger	★★★	135	Meininger Hotels	Kraków
Qubus Hotel Katowice	★★★★★	97	Qubus Hotels	Katowice
Radisson Blu Ostróda	★★★★★	238	Radisson Hotel Group	Ostróda
Stradom House, Autograph Collection	★★★★★	125	Marriott International	Kraków
The Crown Kraków - Handwritten Collection	★★★★★	44	Accor	Kraków
Tulip Inn Żyrardów	★★★	67	Louvre Hotels Group	Żyrardów
	ŁĄCZNA LICZBA POKOI	2 072		

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

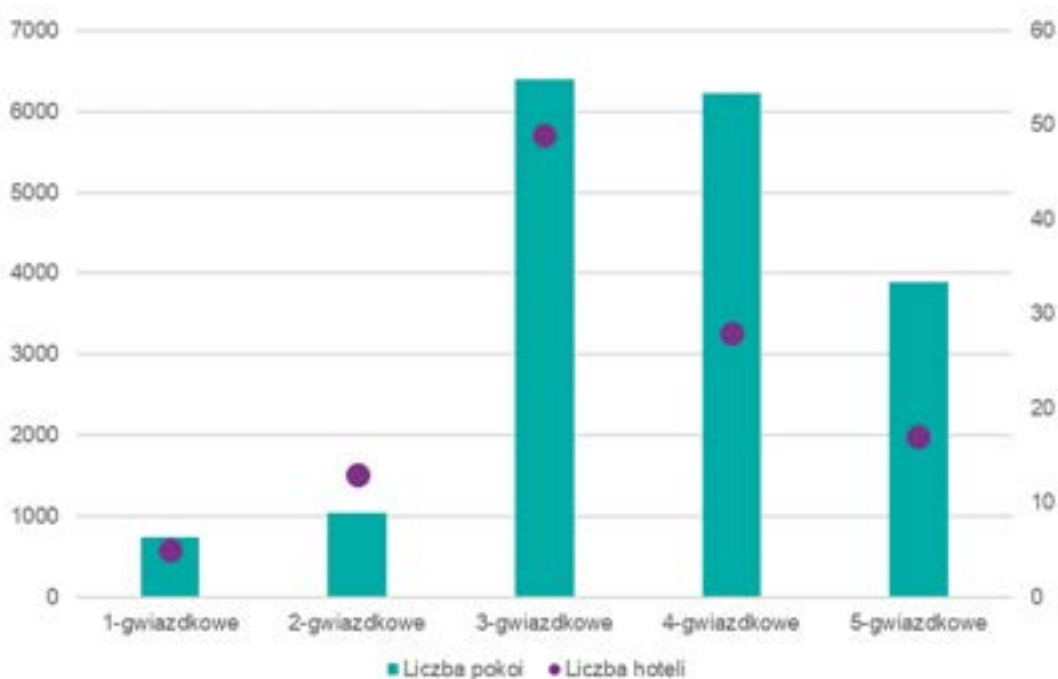
W 2023 roku w Polsce przybyło 28 nowych hoteli z prawie 2,8 tysiącami pokoi. Większość z nich, około 2,1 tys., to pokoje sieciowe (sieci globalne, regionalne i krajowe) w 16 hotelach. Najważniejsze otwarcia to:

- ▶ 1 lutego 2023 pierwszych gości powitał Radisson Blu Resort & Conference Center Ostróda Mazury.
- ▶ W kwietniu otwarty został hotel Stradom House Autograph Collection by Marriott w Krakowie.
- ▶ W czerwcu 2023 otwarto hotel Barceló Warsaw Powiśle.
- ▶ Lipiec 2023 zaowocował otwarciem hoteli Arche Fabryka Samolotów Mielno oraz B&B w Bytomiu (rebranding hotelu Prime).
- ▶ W sierpniu ruszył Grano Hotel Solmarina w Gdańsku, ibis Styles Airport w Warszawie (rebranding hotelu HIEX) oraz B&B HOTEL Piotrków Trybunalski.
- ▶ We wrześniu otwarto B&B HOTELS w Tomaszowie Lubelskim i The Crown Kraków Handwritten Collection.
- ▶ W grudniu ruszyły: czterogwiazdkowy Qubus Hotel Katowice i pięciogwiazdkowy hotel w Szczyrku - Aries Hotel & Spa Szczyrk - z aquaparkiem i największą dotychczas strefą saun w Beskidach.
- ▶ Z końcem grudnia po remoncie otworzył się pierwszy w Łodzi hotel pięciogwiazdkowy - Grand Hotel.



W roku 2023 w Warszawie przybyły trzy hotele. Obecnie na rynku warszawskim działa 112 hoteli oferując łącznie ok. 18,3 tys. pokoi. Najwięcej pokoi skategoryzowanych jest w segmencie 3 gwiazdek - stanowią one 35% wszystkich pokoi hotelowych, z czego nieco ponad połowa należy do globalnych sieci. Pokoje w segmencie 4-gwiazdkowym (34% wszystkich pokoi hotelowych) oraz 5-gwiazdkowym (21% wszystkich pokoi) w zdecydowanej większości (tj. odpowiednio w 73% i 87%) działają pod szyldem globalnych marek.

Podaż hoteli w Warszawie wg. kategorii w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

*w podaży ujęte zostały również obiekty, które nie są oficjalnie skategoryzowane



**112
HOTELI**



**18 299
POKOI**



**79%
POKOI MARKOWYCH**



**35%
POKOI**



**34%
POKOI**



**21%
POKOI**

Warszawa - szacunkowe wyniki hoteli w 2023 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Po bardzo udanym dla Warszawy roku 2022, który stolica zakończyła z podobnym do rekordowego roku 2019 obłożeniem (ok. 72%) oraz dużo wyższym RevPar (wzrost o 32 PLN), wyniki hoteli w 2023 roku wyglądają bardzo pozytywnie. Mimo wysokiego obłożenia od marca do lipca 2022 r., spowodowanego wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie, napływem do Warszawy fali uchodźców, relokacją do stolicy pracowników oraz przedstawicieli korporacji i instytucji oraz międzynarodowych oficjalnych wizyt, obłożenie w bieżącym roku jest nieco wyższe niż w ubiegłym, osiągając 73%. I mimo trochę słabszej wiosny, w tym roku pomogło dużo wyższe obłożenie w styczniu (61% vs 36%) i w lutym (64% vs 41%).

Pod względem ADR, bieżący rok jest o wiele lepszy – średnia stawka za pokój w warszawskich hotelach wyniosła ok. 422 PLN, co w porównaniu z ubiegłym rokiem jest wynikiem lepszym o prawie 55 PLN. Analogicznie, RevPAR jest wyższy o ok. 43 PLN w porównaniu z rokiem ubiegłym, co plasuje Warszawę na pierwszym miejscu wśród największych miast w Polsce.



Najważniejsze wydarzenia rynkowe

- ▶ W marcu rozpoczęła się budowa drugiego hotelu sieci Puro w stolicy ze 192 pokojami przy ul. Canaletta. Otwarcie planowane jest w IV kwartale przyszłego roku.
- ▶ W Warszawie przy ul. Towarowej rozpoczęła się budowa hotelu Moxi Centrum sieci Marriott z 257 pokojami. Otwarcie planowane jest na początku 2025 r. Będzie to drugi hotel Moxi w Warszawie.
- ▶ Arche podpisało umowę na zakup Fortu Szczęśliwice - 10-hektarowej działki znajdującej się na Ochocie w sąsiedztwie Al. Jerozolimskich i centrum handlowego Blue City. Kolejną inwestycją Grupy w stolicy jest 56 hektarów gruntów położonych w podwarszawskim Konstancinie-Jeziornie, wokół kupionej wcześniej dawnej Fabryki Papieru, która ma zostać przekształcona w hotel. Arche planuje budowę osiedla mieszkaniowego wraz z zapleczem usługowym. W zamierzeniu Arche, hotel i przyległe do niego tereny mają stać się "największą na Mazowszu przestrzenią eventową i kulturalną".
- ▶ Deweloper STRABAG Real Estate zakończył rozbiorę 30-letniego biurowca Atrium International przy al. Jana Pawła II w Warszawie. W jego miejscu powstanie kompleks Upper One z biurowcem i hotelem pod międzynarodową marką, który otwarty ma zostać w 2026 roku. Prace przy wieży biurowej i hotelu będą realizowane równolegle.
- ▶ Z początkiem sierpnia otworzył się w Warszawie ibis Styles Airport ze 124 pokojami, który zastąpił Holiday Inn Express Airport otwarty w 2012 r. w kompleksie Poleczki Park. To 19-ty obiekt pod tą marką w Polsce. Hotel zarządzany jest przez sieć Accor.
- ▶ Sieć Hilton ogłosiła podpisanie umowy franczyzowej z polską firmą TFG Hotels na otwarcie w 2025 r. hotelu Canopy by Hilton ze 170 pokojami w ścisłym centrum Warszawy, u zbiegu ul. Wilczej z ul. Poznańską. Będzie to pierwszy hotel lifestyle'owy sieci Hilton w Polsce. Wartość inwestycji szacowana jest na 30 mln euro. Rozpoczęło się już wyburzanie wcześniej stojącego na działce budynku biurowego z lat 50-tych XX wieku.
- ▶ Grupa Dobry Hotel podpisała umowę na wprowadzenie H15 Boutique Hotelu w Warszawie do sieci marketingowej Design Hotels, należącej do Marriott International. Hotel wszedł tym samym również do programu lojalnościowego Marriott Bonvoy.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W 2023 roku w Warszawie otworzyły się 3 obiekty dostarczając łącznie ok. 290 nowych pokoi hotelowych. Największy z nowo otwartych obiektów, należący do międzynarodowej sieci Barceló Hotel Group, 4-gwiazdkowy Barceló Warsaw Powiśle ze 150-ma pokojami powstał przy zrewitalizowanym kompleksie Elektrownia Powiśle. Kolejnym hotelem jest otwarty w marcu 4-gwiazdkowy Stay inn by Frost w warszawskich Włochach przy ul. Hynka. Hotel oferuje 89 pokoi, część konferencyjną o powierzchni ponad 200 m2 oraz SPA & wellness z basenem. To trzeci obiekt pod marką Stay inn stworzoną przez grupę inwestorów z deweloperem Władysławem Frostem. W kwietniu na Pradze Północ powitał pierwszych gości Sante Hotel z 52 pokojami i dwiema salami konferencyjnymi. Połączony jest z otwartym w 2015 r. przez firmę Sante, producenta zdrowej żywności, Studiem Sante – Uzdrawiskiem Miejskim, oferującym rozbudowaną strefę basenowo - saunową, strefę beauty i centrum terapii. Wciąż oczekiwane jest otwarcie 66-cio pokojowego Hotelu Flaner z portfolio BWH Group – WorldHotels Crafted Collection w byłym hotelu Harenda przy Krakowskim Przedmieściu. Hotel dysponować ma strefą konferencyjną o powierzchni 400 m2, a w przyszłości obiekt ma być powiększony o nową część na tyłach budynku.

Nowe otwarcia hotelowe w 2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Barceló Warsaw Powiśle	★★★★	150	Sante	★★★★	52
Stay Inn by Frost	★★★★	89	-	-	-

Planowane otwarcia hotelowe w 2024-2025 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Puro Canaletta	★★★★	205	Expo XXI - Warsaw Business Hotel – Number One*	★★★	247
Campanile (dawny Grot Hotel)	★★★	155	Puro Warszawa Wola Waliców	★★★★	350
Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection (dawny hotel Harenda)	n/a	66	Upper One	n/a	n/a
Staybridge Suites Ursynów	★★★★	190	Smolna Aparthotel*	n/a	52
Moxy Warszawa Centrum	★★★/★	257	Moxy & Residence Inn Mokotów*	★★★★/★★	311
Puro Mariańska	★★★★	250	Tribe Warszawa Bracka*	★★★	112
QHotel Nowogrodzka*	★★★	200	Port Praski IV*	★★★★★	118
Tribe Warsaw Airport	★★★	266	Campanile & Premiere Classe (dawny hotel Sungate)	★★★/★	400
Expo XXI - Warsaw Business Hotel - Grano*	★★★★	270			

* inwestycja wstrzymana/opóźniona

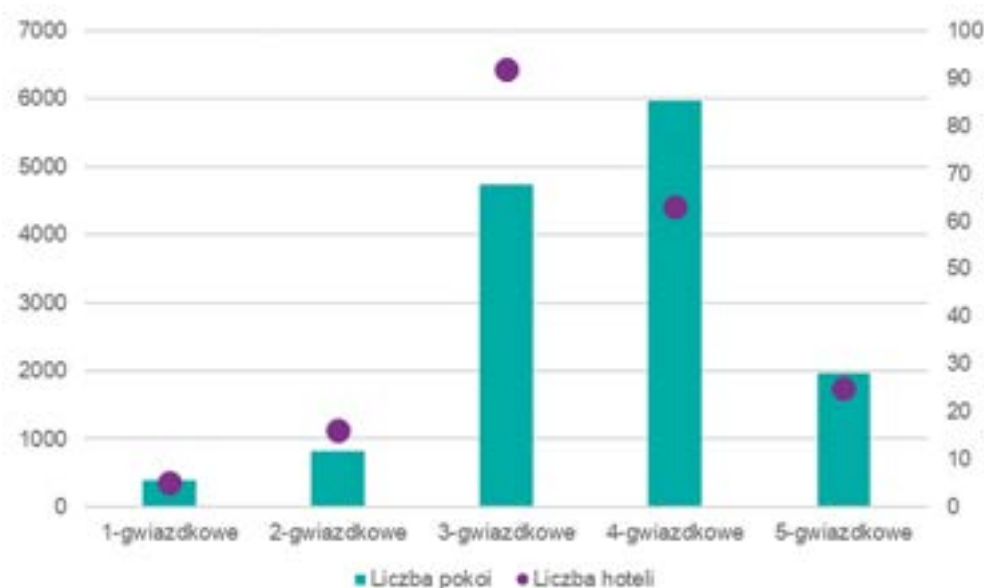


Krakowski rynek hotelowy na przestrzeni 2023 r. powiększył się o sześć nowych obiektów, trzy hotele zostały wykreślone z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich. Łącznie Kraków liczy 201 hoteli oferujących prawie 14 tys. pokoi hotelowych. Najwięcej obiektów działa pod indywidualnymi markami – jest to około 75% wszystkich hoteli w Krakowie, a pod względem liczby pokoi - ok. 48% całkowitej podaży. Większość z nich to małe obiekty z niewielką liczbą pokoi. Drugą najliczniejszą grupą są hotele sieci globalnych, oferujące ok. 44% podaży pokoi z 39-ma hotelami. Sieci lokalne dysponują 7-ma procentami pokoi, a regionalne – tylko 1%.

Pokoje w najwyższym, 5-gwiazdkowym segmencie stanowią 14% podaży wszystkich pokoi hotelowych w Krakowie, z czego ponad połowa jest pod szyldem globalnej marki, a 37% pod marką prywatną.

Pokoje 3- i 4-gwiazdkowe stanowią odpowiednio 34% i 43% całkowitej podaży pokoi w mieście.

Podaż hoteli w Krakowie wg. kategorii w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



201
HOTELI



13 890
POKOI



52%
POKOI MARKOWYCH



34%
POKOI

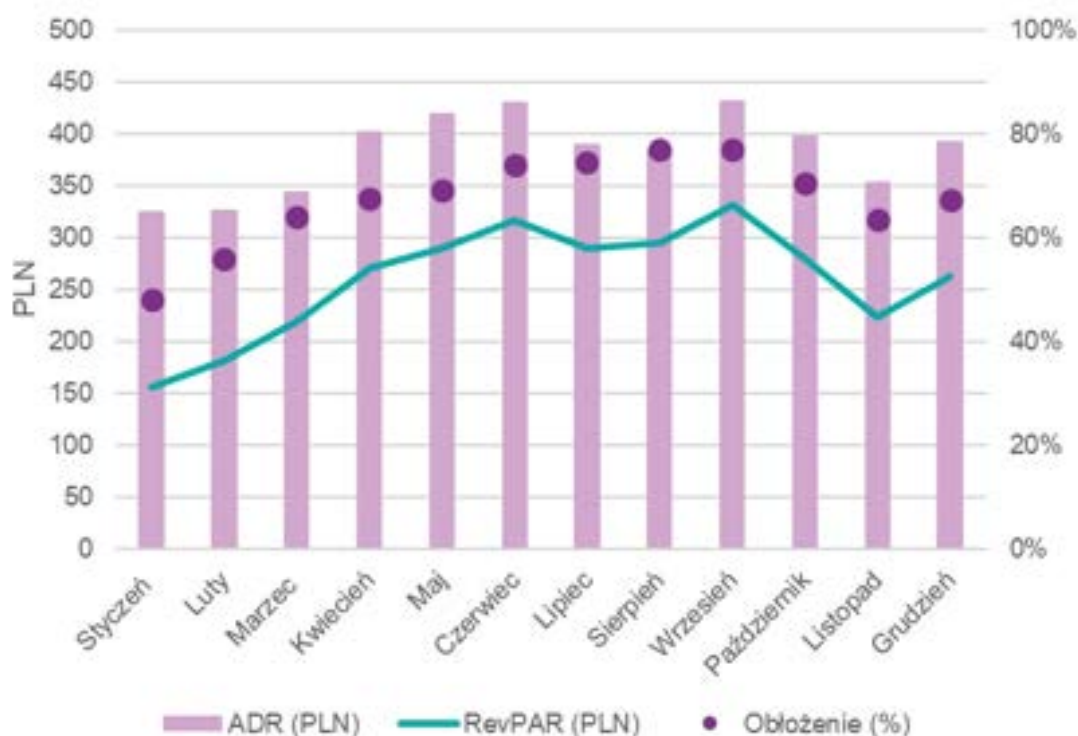


43%
POKOI



14%
POKOI

Kraków - szacunkowe wyniki hoteli w 2023 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Krakowskie hotele odnotowują imponujące, najwyższe wśród dużych polskich miast wzrosty obłożenia i średniej ceny rok do roku (ok. 13% i 14% w stosunku do tego samego okresu 2022), ale jest to rezultat największej zapaści rynku spowodowanej pandemią, a potem wojną na Ukrainie, kiedy Kraków stracił strategiczny dla miasta segment gości zagranicznych oraz międzynarodowych grup turystycznych i konferencyjnych. Obecnie powoli ten popyt wraca, co przekłada się na poprawę wyników.

Mimo, że w Krakowie od 21 czerwca do 2 lipca trwały Igrzyska Europejskie, to na wyniki hoteli nie miały one większego przełożenia. Wprawdzie obłożenie było wyższe o 8 p.p. niż rok wcześniej, a cena wyższa o 85 PLN, ale podobne wzrosty zanotowano np. w maju, bez dużej imprezy. W efekcie RevPAR w czerwcu osiągnął taki sam poziom jak w czerwcu 2019 r., co biorąc pod uwagę wzrost kosztów oznacza, że nawet w miesiącu z dużą imprezą sportową hotele nadal nie zbliżają się do zysków z 2019.

W ostatnich miesiącach 2023 roku krakowski rynek odczuł również wybuch konfliktu izraelsko-palestyńskiego, który w dużym stopniu wpłynął na poziom obłożenia. W październiku, zaraz po wybuchu konfliktu, w porównaniu z przedpandemicznym październikiem obłożenie w Krakowie było niższe aż o 12 p.p., chociaż w ostatnich miesiącach ta luka się zmniejszała.

Średnia cena w krakowskich hotelach pod koniec roku wyniosła ok. 383 PLN i była o blisko 50 PLN wyższa niż przed rokiem. Obłożenie wzrosło o 13% w stosunku do roku ubiegłego, ale jest wciąż dużo niższe niż wynik z 2019 roku.



Najważniejsze wydarzenia rynkowe

- ▶ Na początku marca w południowo-zachodniej części Krakowa ruszył hotel Campanile Kraków South z 220 pokojami. W drugim etapie otwarty ma zostać w tym samym budynku hostel ze 132 pokojami. Inwestorem jest krakowski deweloper Pawo Group.
- ▶ W kwietniu otwarty został hotel Stradom House, pod Marriott'ową marką Autograph Collection. Hotel mieści się w zabytkowym budynku sięgającym historią XIV wieku, położonym między Zamkiem Królewskim na Wawelu, a dzielnicą Kazimierz.
- ▶ Również od kwietnia w odrestaurowanym budynku położonym w centrum miasta przy ul. Królewskiej działa hotel The Crown pod najnowszą marką sieci Accor – Handwritten Collection. Wnętrza hotelu The Crown Kraków Handwritten Collection w kamienicy z lat 20-tych XX wieku inspirowane są stylem art déco.
- ▶ W lipcu pierwszych gości przyjął pod marką Wyndham Grand dotychczasowy Unicus Palace w Krakowie. 60-pokojowy obiekt przy ul. Floriańskiej jest pierwszym hotelem pod tą marką w Polsce.
- ▶ Na działce przy ul. Worcella w Krakowie w sąsiedztwie Mercure Stare Miasto trwa budowa hotelu pod marką Tribe, którego wprowadzenie na rynek Orbis ogłosił jeszcze w 2019 r., ale pandemia przeszkodziła w rozpoczęciu budowy. Zakończenie inwestycji planowe jest na luty 2025 r.
- ▶ H15 Hotel Francuski w Krakowie, zarządzany przez Grupę Dobry Hotel, otrzymał piątą gwiazdkę. Otwarty w ubiegłym roku po blisko dwuletnim remoncie generalnym obiekt oferuje 43 pokoje i apartamenty. Hotel posiada m.in. Brasserię L`Olympique z kuchnią francuską (w 1919 r. w hotelu założony został Polski Komitet Olimpijski), bar Eau de Vie i patiserię z domowymi wypiekami.
- ▶ Jesienią w dzielnicy Grzegórzki otwarty został pierwszy w Polsce obiekt niemieckiej sieci hotelowo - hostelowej Meininger z 507 łózkami w 135 pokojach, od hotelowych z łazienkami po sześciuosobowe sale. Obiekt, zgodnie ze standardem sieci, oferuje m.in. strefę lounge z barem gdzie serwowane są też śniadania, automat z przekąskami, kuchnię dla gości, pralki z suszarkami oraz strefę gier.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W 2023 r. w Krakowie otwartych zostało 6 nowych hoteli. Cztery z nich to hotele 5-gwiazdkowe, a dwa 3-gwiazdkowe. Jeden z pięciogwiazdkowych debutantów to nowa marka sieci Accor – Handwritten Collection. 44-pokojowy hotel z wnętrzami inspirowanymi stylem art déco znajduje się w kamienicy z lat 20-tych XX wieku przy ul. Królewskiej. Z kolei pięciogwiazdkowy Stradom House Autograph Collection sieci Marriott to piękny hotel w odrestaurowanym historycznym budynku, który został najlepszym hotelem otwartym w 2023 r. w Polsce w rankingu “7 NAJ Hotelarza”. W Pałacu Tarnowskich przy ul. Sławkowskiej gości przyjmuje już nowy Unicus Palace, który docelowo zaoferuje 36 pokoi. Wcześniej pod tą nazwą działał hotel przy ul. Floriańskiej, który od lipca działa pod marką Wyndham Grand.

Nowe otwarcia hotelowe w 2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Campanile South	★★★	220	Meininger	★★★	135
Stradom House Autograph Collection	★★★★★	125	Unicus Palace Sławkowska	★★★★★	36
The Crown Kraków - Handwritten Collection	★★★★★	44	Zinar Castle (Zamek w Przegorzałach)	★★★★★	37

Planowane otwarcia hotelowe w 2024-2026 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Radisson Red	★★★★	229	Hotel przy ul. Jana Pawła	n/a	70
voco Kraków – Montelupi Palace	n/a	44	Hotel na Podzamczu (konwersja zabytkowej kamienicy)	n/a	n/a
Royal Le Meridien Kraków (rebranding Hotelu Royal)	★★★★★	120	Hotel przy Norymberskiej	n/a	n/a
Indigo Kraków Wawel Royal Castle	★★★★	76	Hotel przy Cystersów / Francesco Nullo	n/a	n/a
Hotel przy ul. Dąbskiej	n/a	n/a	Hotel przy ul. Okulickiego	n/a	n/a
Golden Tulip Balice Kraków	★★★★	116	Hotel w zabytkowym budynku Poczty Głównej	★★★★★	n/a
Hotel Orbis przy ul. Przybyszewskiego	n/a	n/a	Hotel Metropolo by Golden Tulip – remont i rozbudowa	★★★★	n/a
Bank PeKaO przy ul. Dunajewskiego (konwersja)	n/a	n/a	Hotel Arche Kraków *	n/a	150
Hotel przy ul. Pijarów	n/a	n/a	Hotel przy ul. Dietla*	★★★★★	n/a
Tribe Kraków Stare Miasto	n/a	170	Hotel przy Tauron Arenie *	n/a	160
Hotel przy ul. Dolnych Młynów	n/a	n/a	Nobilium (konwersja zabytkowej kamienicy przy Karmelickiej)*	★★★★	46

* inwestycja wstrzymana/opóźniona

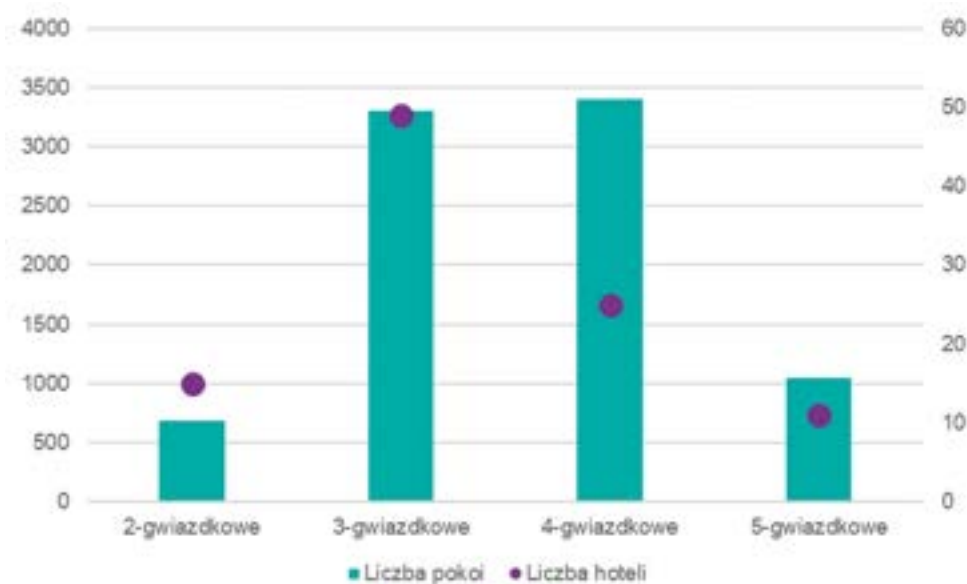


TRÓJMIASTO

Obecnie w Trójmieście funkcjonuje 100 hoteli oferujących łącznie ok. 8 424 pokoi hotelowych. Ponad połowa pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Największa podaż pokoi hotelowych przypada na segment 3- i 4-gwiazdkowy – odpowiednio 39% i 40%, natomiast pod względem liczby hoteli zdecydowanie dominuje segment 3-gwiazdkowy z 49-ma hotelami. Najwięcej pokoi w tym segmencie działa pod prywatną marką – ok. 53%, pokoje należące do marek globalnych to około 34% podaży pokoi w tym segmencie.

W segmencie 4-gwiazdkowym sytuacja jest inna – tu dominują pokoje w hotelach globalnych sieci – stanowią 43% podaży pokoi hotelowych, zaś hotele prywatne – tylko 28%. Wśród hoteli w najwyższej, 5-cio gwiazdkowej kategorii, 2/3 pokoi działa pod globalną marką, a 1/3 pod marką prywatną. Brak w tym segmencie hoteli pod krajową czy regionalną marką.

Podaż hoteli w Trójmieście wg. kategorii w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



100
HOTELI



8424
POKOI



54%
POKOI MARKOWYCH



39%
POKOI



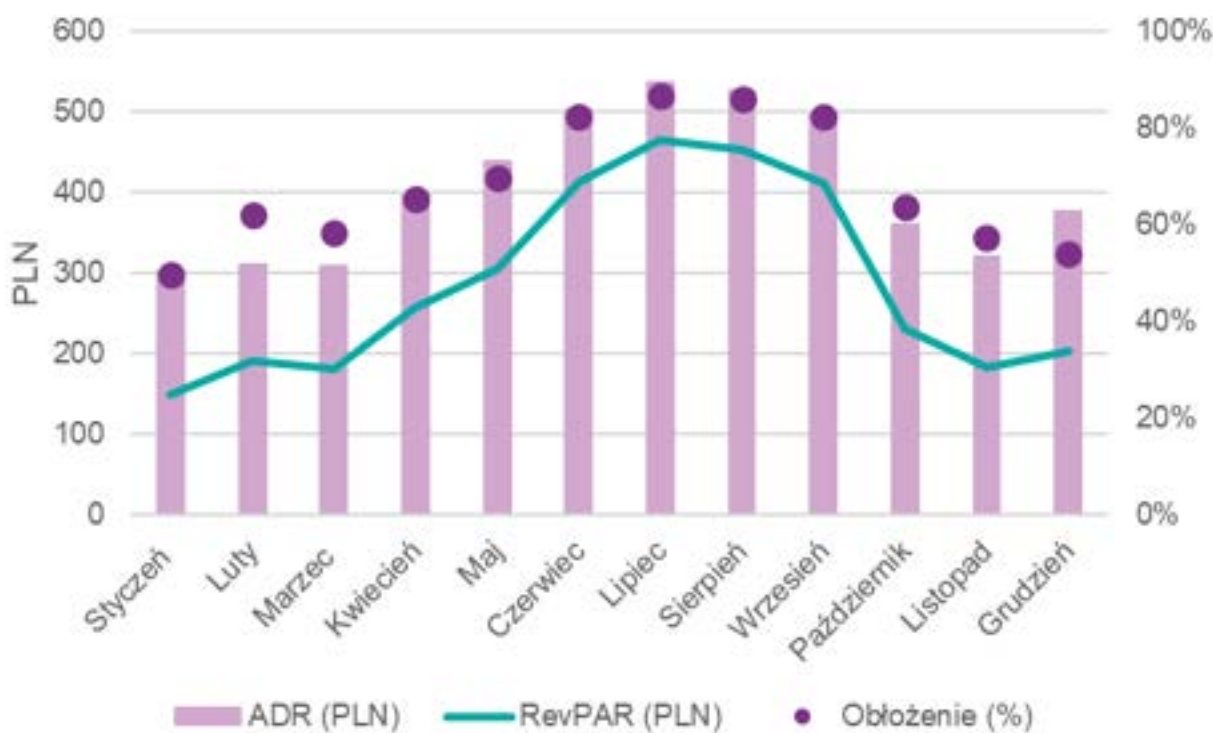
40%
POKOI



12%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

Trójmiasto - szacunkowe wyniki hoteli w 2023 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Średnie obłożenie Trójmiasta w 2023 r. wyniosło ok. 68%, z najwyższymi wynikami w miesiącach letnich od czerwca do września i rekordowym wynikiem w lipcu – 87%. Cena średnia była wyższa od zeszłorocznej o 9%, co przy wzroście obłożenia dało wzrost RevPARu o prawie 18%. Trójmiasto zajęło drugie (po Warszawie) miejsce wśród największych miast w Polsce pod względem obłożenia, oraz średniej ceny w 2023 r.

W porównaniu z rokiem 2019 były to również bardzo dobre wyniki – wyrównany względem 2019 wskaźnik obłożenia i wzrost ADR w 2023 r. o prawie 90 PLN.

Trójmiejski rynek nie odnotowuje dużej podaży nowych hoteli, zatem rosnący ruch przekłada się na lepsze wyniki już działających obiektów.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W roku 2023 w Trójmieście otwarto dwa obiekty. W marcu oworzył się obiekt apartotelowy Montownia Loft & Experience ze 114 loftami, strefą konferencyjną i największym w północnej Polsce food hallem zlokalizowany w byłej hali montażowni silników łodzi podwodnych na terenach postoczniowych w Gdańsku. Z początkiem sierpnia koło gdańskiej Wyspy Sobieszewskiej przy nabrzeżu Martwej Wisły ruszył Grano Hotel Solmarina ze 130 pokojami i 15 apartamentami. Oferuje m.in. strefę SPA & wellness z basenem i ośmioma gabinetami, dwie sale konferencyjne łącznie na 140 osób, a na dachu restaurację Sea Roof.

Firma Icon Real Estate planuje rozpoczęcie budowy hotelu Motlava ze 125 pokojami przy ul. Żabi Kruk w Gdańsku w sąsiedztwie Wyspy Spichrzów. Hotel działać ma pod międzynarodową marką, a operatorem będzie Grupa Europlan Artura Koziei. Otwarcie nastąpić ma do końca 2025 r.

W Gdańsku na Wyspie Spichrzów trwa drugi etap inwestycji Granaria z nowymi kwartałami mieszkaniowo-biurowo-usługowymi. Powstaje tu, obok Hotelu Puro, 240-pokojowy Motel One, który stoi już w stanie surowym otwartym.

W październiku Accor i Grupa Allenort ogłosiły podpisanie umowy na zarządzanie hotelem w kompleksie hotelowo-usługowym w Gdyni. 176-pokojowy obiekt pod marką Mövenpick powstanie tuż nad morzem w prestiżowej lokalizacji w samym centrum miasta, a jego otwarcie planowane jest na 2026 rok.

Przy skwerze Kościuszki w Gdyni w drugim etapie inwestycji Waterfront firmy Vastint powstaną m.in. dwa budynki hotelowe z ponad 300 pokojami, jeden pod marką Moxy, a drugi apartotelowy.

Jesienią Satoria Group kupiła hotel Hampton by Hilton Gdańsk Old Town, który wcześniej dzierżawiła spółka córka Satorii - VHM Hotel Management.

Planowane otwarcia hotelowe w 2024-2026 r.					
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Hotel przy Jagiellońskiej (przy kortach tenisowych)	★★★	25	Waterfront II Hotel (Moxy)	n/a	n/a
The Brick Tribute Portfolio	★★★★	68	Indigo Gdańsk Old Town	★★★★★	70
Motel One Wyspa Spichrzów	★★	240	Hotel Renaissance*	★★★★★	254
Citi Hotel's Gdańsk	★★★	105	Staybridge Suites Gdańsk Oliwa*	★★★★★	136
Hotel Motlava	★★★★★	125	Four Points by Sheraton Gdańsk Airport*	★★★★★	120
Fort Motlava	★★★★★	153	Holiday Inn Express Gdańsk Airport*	★★★	157
Mövenpick Gdynia	★★★★★	176	Holiday Inn Express Gdańsk Oliwa*	★★★	210
Hotel przy ul. Smoluchowskiego	n/a	n/a	Crowne Plaza Sopot*	★★★★★	221

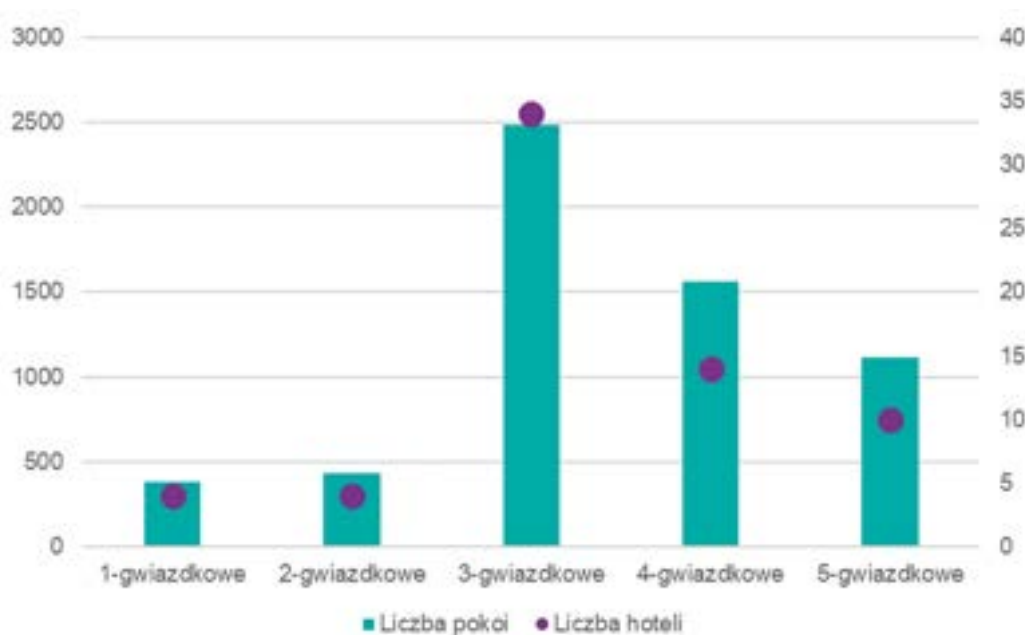
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



Wrocławski rynek hotelowy oferuje prawie 6 tys. pokoi w 66 hotelach. Pokoje sieciowe (pod globalną, krajową bądź regionalną marką) stanowią 60% podaży wszystkich pokoi w mieście. Dominującą grupą są we Wrocławiu pokoje 3-gwiazdkowe, które stanowią ok. 42% podaży i w większości są hotelami z marką własną. Sieciowe hotele w tym segmencie stanowią ok. 26%. Drugi największy segment to pokoje 4-gwiazdkowe, które stanowią ok. 26% podaży pokoi hotelowych. Z kolei segment 5-gwiazdkowy to ok. 19% całkowitej podaży pokoi w mieście, z czego aż 75% pokoi działa pod globalną marką.

Podaż hoteli we Wrocławiu wg. kategorii w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



66
HOTELI



5 979
POKOI



60%
POKOI MARKOWYCH



42%
POKOI



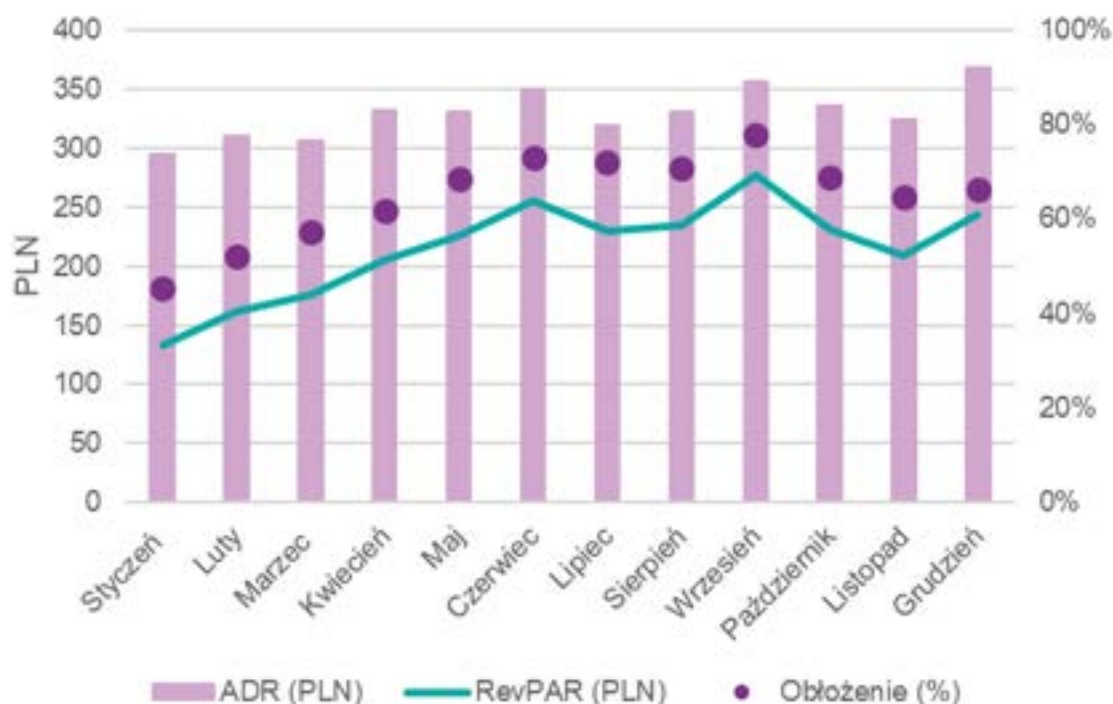
26%
POKOI



19%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

Wrocław - szacunkowe wyniki hoteli w 2023 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Wrocław przed pandemią cieszył się jednym z najwyższych poziomów obłożenia w Polsce, porównywalnym do Warszawy i Krakowa. Teraz jednak rynek ten od dłuższego czasu boryka się z problemem powrotu do obłożenia z 2019 r., i rok 2023 zakończył z obłożeniem niższym o blisko 7,5 p.p. od wyniku z 2019 r. Jednakże w porównaniu do 2022 roku obłożenie nieznacznie wzrosło, a ADR podniósł się o ponad 11%, co w efekcie dało wzrost RevPAR o 13%. W porównaniu do 2019 roku średnie ceny są już dużo lepsze, o ponad 70 PLN, ale RevPAR był wyższy tylko o 31 PLN, gdy na innych rynkach wzrosty wynoszą od 50 do 70 PLN.

Wrocławski rynek pandemię przeszedł stosunkowo łagodnie w porównaniu z innymi miastami. W 2020 r., jak i w 2021 r. miał najwyższe obłożenie spośród nich, już w 2021 r. udało się tam osiągnąć wyższą średnią cenę niż w 2019 r., jako jedynemu rynkowi poza Trójmiastem. Obecna sytuacja i spadek obłożenia we Wrocławiu jest częściowo związany z ograniczeniem aktywności firmy LG Chem Energy, prowadzącej tam duży projekt produkcji baterii do aut elektrycznych. Pandemia nie wstrzymała tej wielkiej inwestycji, co zaowocowało relatywnie dobrymi wynikami wrocławskich hoteli na tle reszty dużych polskich miast. Ponieważ projekt ruszył, aktywność pracowników i liczba przyjazdów jest już mniejsza, co wpłynęło na wyniki w tym roku. Ponadto w 2022 r., we Wrocławiu otwartych zostało sporo nowych obiektów, co spowodowało wzrost podaży pokoi (w ub.r. ruszyły Wyndham, Altus Palace i Q Hotel, a także BaseCamp z ofertą wynajmu krótkoterminowego).

Na zmniejszony popyt wpływa również polityka Wrocławia, która skierowana jest bardziej na mieszkańców, a dużo mniej, w porównaniu do minionych lat, na promocję zewnętrzną. W porównaniu z innymi ośrodkami miejskimi obserwujemy niewiele wydarzeń (kongresów, koncertów), które miałyby wpływ na obłożenie w całym mieście. Rynek wrocławski dużą nadzieję wiąże z ogłoszoną w 2023r. spektakularną inwestycją amerykańskiej firmy Intel Corporation, która ma zainwestować ok. 20 mld zł w Zakład Integracji i Testowania Półprzewodników w Miękinii pod Wrocławiem z planowanym otwarciem w 2027 roku.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W 2023 r. we Wrocławiu nie otworzył się żaden nowy hotel. Na kwiecień 2024 roku zaplanowano otwarcie nowej marki Marriotta - Element by Westin, który zaoferuje 115 pokoi w standardzie 3 gwiazdek. Trwa przebudowa hotelu Grand, który działać będzie pod marką Mövenpick ze 180-ma pokojami. Jego otwarcie zapowiadane było do końca 2023 r., ale w związku z trwającymi wciąż pracami, opóźni się ono do 2024 r.

Jest wiele projektów na etapie planowania, oczekujących na pozwolenie na budowę, jednakże tak jak w innych częściach kraju, również we Wrocławiu ich przyszłość nadal pozostaje nieznana, zależąc w dużej mierze od dostępności finansowania oraz sytuacji gospodarczej i geopolitycznej.

Planowane otwarcia hotelowe w 2024-2026					
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Arche Hotel Klasztor	n/a	83	Autograph Hotel – Pałac Hatzfeldów	★★★★	149
Mövenpick Wrocław (rebranding hotelu Grand)	★★★★	172	Element by Westin	★★★	115
Four Points by Sheraton (rebranding Hotelu Wieniawa)	★★★★	160	Blue Sky Hotel*	★★★★	105
Focus Hotel Premium Wrocław	★★★★	87	Hotel przy ul. Krasińskiego*	n/a	130
Zabytkowe kamienice przy ul. Kuźnicznej	n/a	n/a	Remont Hotelu Polonia*	★★★★★	200
Hotel przy ul. Grabiszyńskiej	n/a	400	Puro Wrocław Orłąt Lwowskich*	★★★★	337
Hotel przy ul. Krzywoustego	n/a	n/a	Hotel przy Placu Wolności*	★★★★★	145
Hampton by Hilton Wrocław Airport	★★★	100	Hotel Lothus – rozbudowa*	★★★★	113
Hotel przy ul. Piłsudskiego	n/a	n/a	Hotel przy ul. Wodzisławskiej	n/a	n/a
Hotel przy ul. Sikorskiego	n/a	n/a	Hotel przy ul. Sienkiewicza	n/a	n/a
Hotel przy ul. Fabrycznej	n/a	n/a	Hotel przy ul. Kiełbaśniczej	n/a	n/a
Hotel na Starym Mieście przy ul. Szewskiej	★★★★	120	Holiday Inn Express Wrocław South*	★★★	142

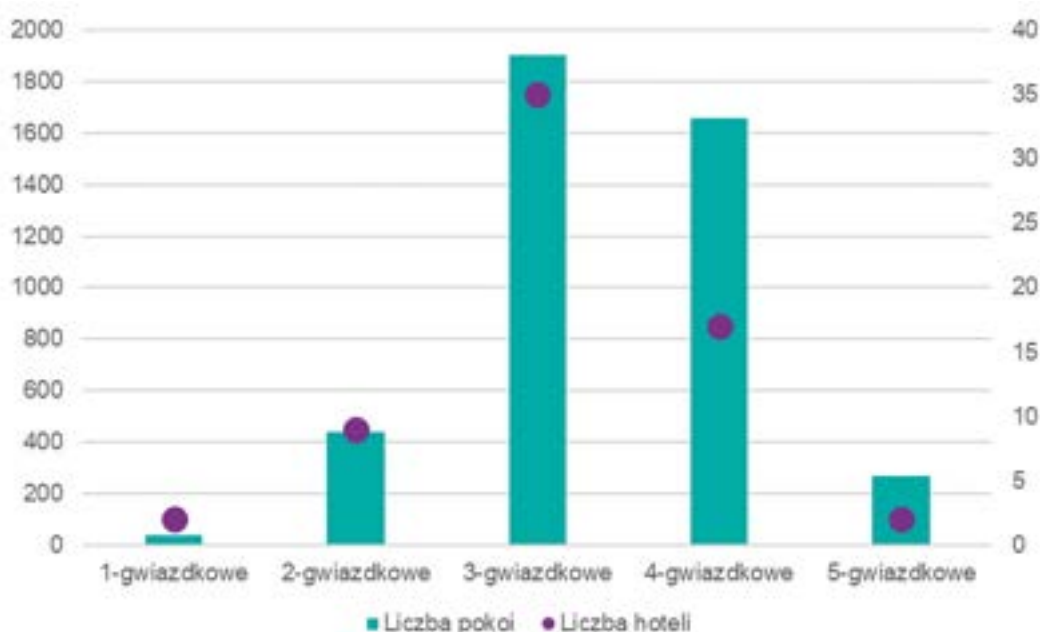
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



Podaż poznańskich pokoi hotelowych wynosi 4,3 tys. pokoi zlokalizowanych w 65 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. 44% wszystkich pokoi w mieście, z czego ok. 30% to pokoje z globalną marką. W drugiej najliczniejszej grupie, tj. pokoi 4-gwiazdkowych, do międzynarodowej sieci hotelowej należy aż 66% pokoi. W 5-gwiazdkowym standardzie funkcjonują jedynie 2 hotele z blisko 270 pokojami.

Podaż hoteli w Poznaniu wg. kategorii w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



**65
HOTELI**



**4 305
POKOI**



**62%
POKOI MARKOWYCH**



**44%
POKOI**



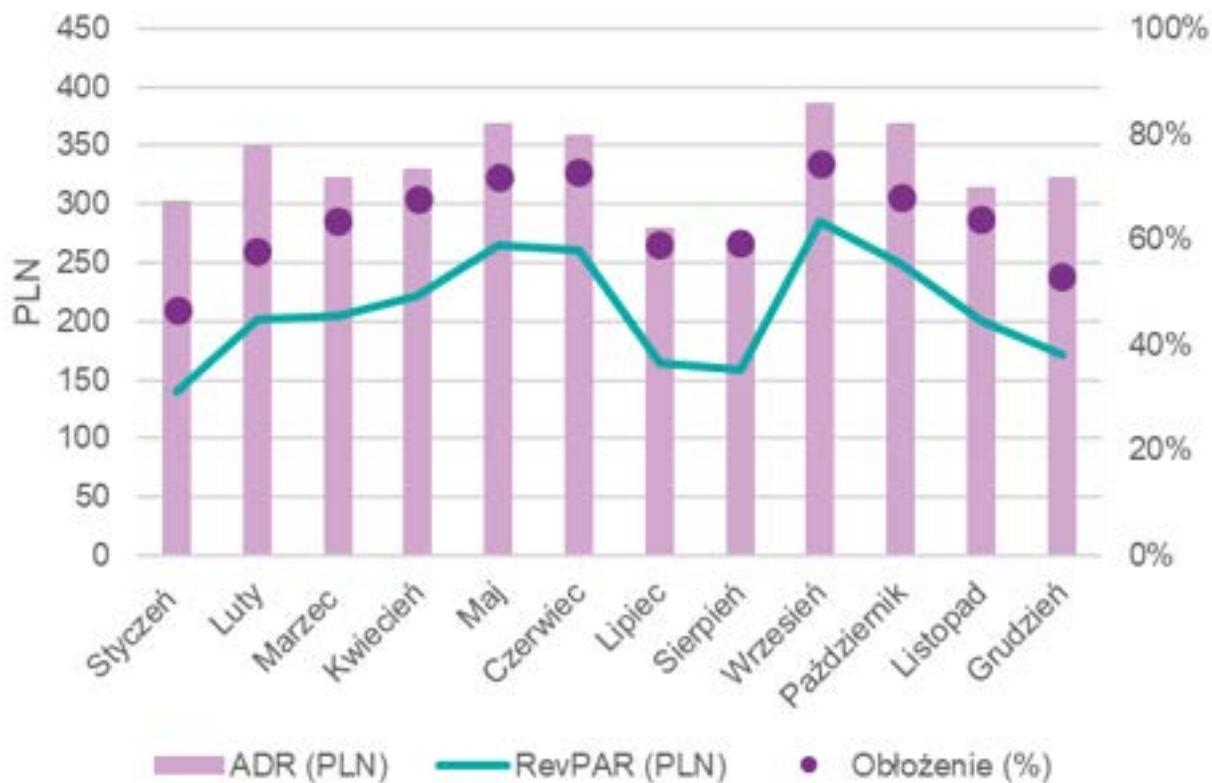
**38%
POKOI**



**6%
POKOI**

Obłożenie, ADR, RevPAR

Poznań - szacunkowe wyniki hoteli w 2023 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Rok 2023 Poznań zakończył na piątym miejscu pod względem obłożenia w rankingu największych polskich miast. Jednakże wynik ten jest lepszy niż rezultaty z 2019 roku, w przeciwieństwie do wyników Krakowa i Wrocławia, które wciąż nie mogą powrócić do poziomu sprzed pandemii.

Najwyższe obłożenie Poznań zanotował we wrześniu – wynosiło ono 74%. Jednakże pierwsze miesiące roku oraz lato były w Poznaniu stosunkowo słabe i to wpłynęło na wyniki całego roku.

Średnia cena, podobnie jak w innych miastach Polski, jest wyższa o ok. 50 PLN od ceny zeszłorocznej i o ok. 60 PLN wyższa od 2019. Zdecydowany wzrost zanotował RevPAR - aż o 24% w stosunku do roku 2022.

Wyniki Poznania w dużej mierze uzależnione są od kalendarza wydarzeń targowych.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W roku 2023 w Poznaniu nie otwarto żadnego obiektu hotelowego.

W centrum Poznania, przy ul. Zielonej, gdzie jeszcze przed pandemią zapowiadano budowę hotelu pod marką hiszpańskiej sieci Barceló, ostatecznie powstać ma Y3 Signature Hotel ze 197 apartamentami sprzedawanymi w systemie condo. Zakończenie inwestycji planowane jest w połowie 2026 r.

Zamknięty po wybuchu pandemii 5-gwiazdkowy hotel butikowy Blow Up Hall w Starym Browarze w Poznaniu zmienił właściciela i ponownie otwarty ma zostać na początku 2024 roku. Kupiła go firma Jantex Polska ze Środy Wielkopolskiej.

Kontynuowany jest generalny remont hotelu Ikar w Poznaniu, który będzie działać pod marką Four Points by Sheraton.

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.

Planowane otwarcia hotelowe w 2024-2026 r.					
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Blow Up Hall	★★★★★	22	Y3 Signature Hotel	★★★★★	197
Four Points by Sheraton (rebranding Hotelu Ikar)	★★★★★	160	AC by Marriott *	★★★★★	150
Authors Boutique Hotel	n/a	21	Arche Fort VI	n/a	149
Hotel de Rome	★★★★★	n/a	Sure Hotel By Best Western	n/a	40
Movenpick Poznań	★★★★★	159	Hotel Qubus	★★★★★	100

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona

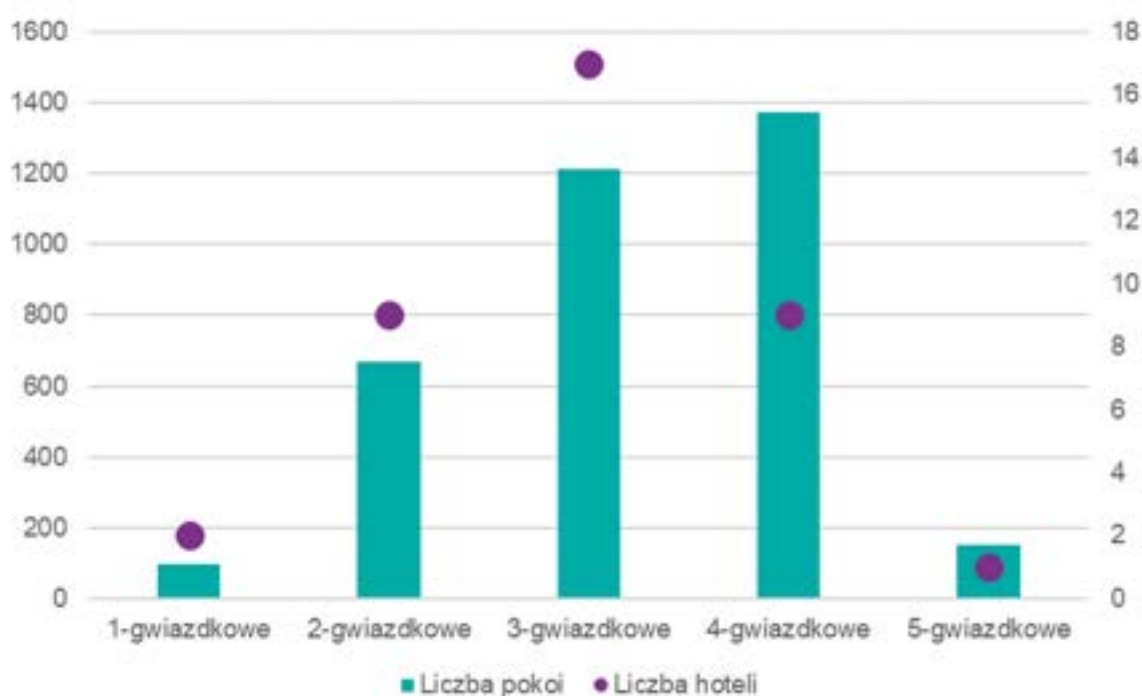




ŁÓDŹ

W Łodzi działa aktualnie 38 hoteli. Do sieci hotelowych należy ok. 65% z 3,5 tys. pokoi hotelowych dostępnych na rynku. W tym roku w Łodzi otworzyły się 3 hotele, w tym pierwszy hotel 5-gwiazdkowy. Na łódzkim rynku pokoje w segmencie 4-gwiazdkowym stanowią 39%, natomiast segment pokoi 3-gwiazdkowych stanowi niewiele mniej, bo ok. 36% podaży pokoi w mieście.

Podaż hoteli w Łodzi wg. kategorii w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



38
HOTELI



3 501
POKOI



65%
POKOI MARKOWYCH



35%
POKOI



39%
POKOI



4%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

Po wyjątkowo udanym dla Łodzi roku 2022, spowodowanym otwarciem Orientarium a także wieloma imprezami organizowanymi w mieście, w 2023 hotele osiągnęły dość zróżnicowane wyniki. Tak jak w innych regionach, widzimy wzrost ADR, wymuszony głównie przez inflację oraz wysokie koszty operacyjne, jednakże wzrosty nie są tak spektakularne jak w innych miastach. Podobna sytuacja ma miejsce z obłożeniem. W 2023 roku było z nim różnie, w zależności od obiektu. Niektóre hotele zanotowały znaczące wzrosty, w przypadku niektórych wzrosty są niewielkie, a część z nich zanotowała nawet spadki. Wpłynęły na to bardzo dobre wyniki z ubiegłego roku, które trudno było powtórzyć.

W 2024 roku w Łodzi planowanych jest kilka dużych imprez, między innymi Finał Siatkarskiej Ligi Narodów, co z pewnością przełoży się na dobre wyniki hoteli.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W 2023 r. otworzyły się w Łodzi trzy hotele. W marcu CFI Hotels Group otworzyła w Łodzi trzeci obiekt pod swoją marką Citi Hotel's ze 114 pokojami i restauracją. Zakończył się też remont historycznego Hotelu Grand należącego do braci Likusów i 1 grudnia hotel powitał swoich pierwszych gości. Jest to pierwszy 5-gwiazdkowy hotel w Łodzi. Oferuje 153 pokoje i apartamenty, dwie restauracje: wcześniej działającą Malinową i nową Szóstkę na szóstym piętrze, blisko 200-metrową Grand Cafe oraz strefę SPA & wellness z basenem. Pod sam koniec roku otworzył się również długo oczekiwany Hotel Pietryna przy Piotrkowskiej 40. Hotel z 60 pokojami działa w standardzie 4 gwiazdek.

Przy ulicy Legionów wciąż trwa generalny remont Hotelu Reymont. Modernizacja obiektu ma na celu dostosowanie go do wymogów i standardów sieci Aiden by Best Western. Inwestorem rewitalizacji łódzkiego hotelu Reymont jest PHH Hotele.

Aquapark Fala w Łodzi zamierza postawić na swoim terenie trzygwiazdkowy hotel, który poszerzy ofertę kompleksu rekreacyjnego. Wkrótce odbędą się pierwsze rozmowy z potencjalnymi partnerami. Hotel na terenie Aquaparku Fala ma dysponować ok. 150 pokojami

Nowe otwarcia hotelowe w 2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Citi Hotel's	★★★	114
Grand Hotel	★★★★★	153
Hotel Pietryna	★★★★	60

Planowane otwarcia hotelowe w 2024-2025 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Aiden by Best Western Reymont – rebranding hotelu Reymont	★★★	72	LHotel - Pałac Ludwika Heinzla	n/a	80
Breath-In Hotel	n/a	52			

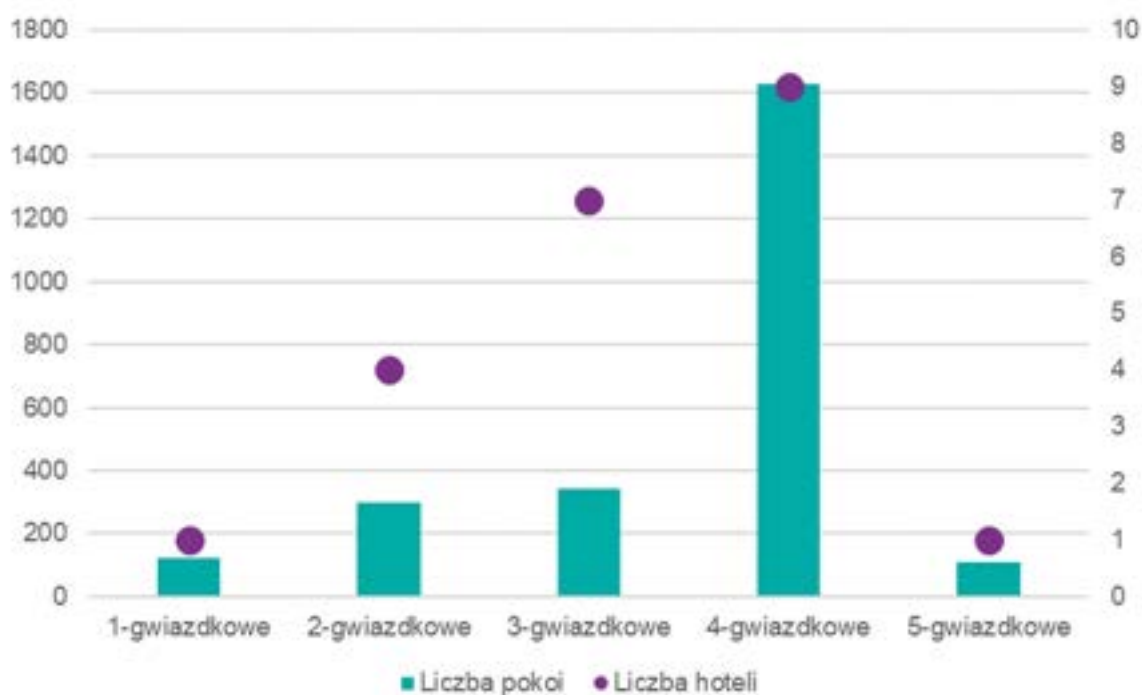
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



W Katowicach funkcjonują 22 hotele oferujące 2,5 tysiąca pokoi. Na katowickim rynku zdecydowanie dominują pokoje hotelowe w segmencie 4-gwiazdkowym stanowiące ok. 65% wszystkich pokoi w mieście. Ok. 14% to kolejna pod względem wielkości grupa - pokoje w segmencie 3-gwiazdkowym. W Katowicach jest tylko jeden hotel 5-gwiazdkowy. Podaż w mieście zdominowana jest przez hotele sieciowe - aż 85% całkowitej podaży.

Podaż hoteli w Katowicach wg. kategorii w 2023r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



22
HOTELI



2 504
POKOI



85%
POKOI MARKOWYCH



14%
POKOI



65%
POKOI



4%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

W 2023 roku w Katowicach otwarto 2 hotele. W pierwszej połowie roku udostępniono 3-gwiazdkowy Hotel Rehabilis z 32-ma pokojami znajdujący się przy katowickim centrum rehabilitacji. 30 listopada natomiast otworzył się Qubus Hotel Katowice z 97 pokojami, restauracją z tarasem na 50 osób, dwoma kameralnymi salami konferencyjnymi oraz sauną i siłownią. To 12 obiekt sieci Qubus Hotel w Polsce.

Rebranding hotelu Katowice wszedł w fazę realizacji. Budowa dawnego projektu Vienna House R.evo (obecnie sieci Wyndham) w dalszym ciągu pozostaje wstrzymana na bliżej nieokreślony czas, tak jak budowa hotelu Puro. Firma Vastint Poland w miejscu wyburzonego hotelu Silesia w Katowicach planuje budowę kompleksu Nova Silesia, w którym znajdzie się hotel z ok. 150 pokojami oraz dwa biurowce.

Projekt dwubrandowego kompleksu hoteli Tribute i Fairfield Inn & Suites pozostaje w fazie planowania i uzgadniania formalności.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W 2023 roku w Katowicach otwarto 2 hotele. W pierwszej połowie roku udostępniono 3-gwiazdkowy Hotel Rehabilis z 32-ma pokojami znajdujący się przy katowickim centrum rehabilitacji. 30 listopada natomiast otworzył się Qubus Hotel Katowice z 97 pokojami, restauracją z tarasem na 50 osób, dwoma kameralnymi salami konferencyjnymi oraz sauną i siłownią. To 12 obiekt sieci Qubus Hotel w Polsce.

Rebranding hotelu Katowice wszedł w fazę realizacji. Budowa dawnego projektu Vienna House R.evo (obecnie sieci Wyndham) w dalszym ciągu pozostaje wstrzymana na bliżej nieokreślony czas, tak jak budowa hotelu Puro. Firma Vastint Poland w miejscu wyburzonego hotelu Silesia w Katowicach planuje budowę kompleksu Nova Silesia, w którym znajdzie się hotel z ok. 150 pokojami oraz dwa biurowce.

Projekt dwubrandowego kompleksu hoteli Tribute i Fairfield Inn & Suites pozostaje w fazie planowania i uzgadniania formalności.

Nowe otwarcia hotelowe w 2023 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Qubus Katowice	★★★★	97
Rehabilis	★★★	32

Planowane otwarcia hotelowe w 2024-2026 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Tribute i Fairfield Inn & Suites)	★★★★ ★★★	200	Nova Silesia	★★★	144
Puro Katowice*	★★★★	246	Staybridge Suites Katowice*	★★★★	80
voco Katowice – modernizacja -rebranding hotelu Katowice	★★★★★	161	Holiday Inn Express Katowice*	★★★	184
Wyndham (R.evo) Katowice*	★★★★	203	M23	★★★★	42

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



Alex Kloszewski

Managing Partner



Magda Konaszewska

Partner | Wiceprezes Zarządu

Drodzy inwestorzy hotelowi i przedstawiciele banków,

Życzymy Wam wytrwałości w starannym analizowaniu inwestycji, a także zwinności w poruszaniu się po dynamicznie zmieniającym się rynku. Niech Wasze inwestycje przyniosą oczekiwane zyski i przyczynią się do stabilnego rozwoju branży hotelarskiej. Obyście dostrzegali i wspierali projekty, które podnoszą jakość doświadczeń gości, promują zrównoważony rozwój i utrzymują najwyższe standardy.

Drodzy Hotelarze,

Kontynuując krętą drogę po wyzwaniach i możliwościach w branży, życzymy dalszych sukcesów i rozwoju. Niech Wasze obiekty rozkwitają, a Wy zawsze odnajdujcie radość i spełnienie w przekraczaniu oczekiwań i tworzeniu niezapomnianych chwil dla swoich gości.

W 2024 roku pozostajemy do Waszej dyspozycji. Zapraszamy do kontaktu.

Monika Simmons

Operational & Financial Analyst



Joanna Hackiewicz

Property Valuer | Financial Analyst



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 i 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 sp. z o.o.

ul. Tytusa Chałubińskiego 9 lok. 2

Warszawa, 02-004, Polska



Hotel Professionals
Advisory + Management Services



NextCare to spółka z całkowicie polskim kapitałem, skupiająca swoje usługi na szeroko pojętej technologii informatycznej niezbędnej do efektywnego prowadzenia obiektów hotelowych i gastronomicznych.

Aby sprostać wszystkim wyzwaniom, jakie w erze dynamicznego rozwoju technologii stoją przed właścicielami i menagerami obiektów, NextCare w jednym miejscu zgromadził liderów rynku IT i najlepszych praktyków z branży hotelowej, którzy dzięki doświadczeniu operacyjnemu doskonale rozumieją potrzeby końcowych odbiorców oferowanych rozwiązań.

Firma Nextcare została założona w jednym celu: aby uprościć wszystkie kwestie związane z technologią informatyczną dla podmiotów z branży hotelarskiej, handlowej oraz gastronomicznej.

Kompleksowe rozwiązania technologiczne pod 1 dachem

- | | | | |
|---|---|----|---|
| 1 | Projektowanie i wdrażanie przewodowej i bezprzewodowej infrastruktury sieciowej | 9 | Systemy do zarządzania budynkiem (BMS) |
| 2 | Systemy TV | 10 | Hotelowe systemy rezerwacyjne (CRM) |
| 3 | Rozwiązania Audio & Visual | 11 | Hotelowe systemy do zarządzania przychodami (RMS) |
| 4 | Oznakowanie cyfrowe | 12 | Hotelowe i detaliczne systemy punktów sprzedażowych (POS) |
| 5 | Systemy telewizji przemysłowej i kontroli dostępu | 13 | Systemy do zarządzania magazynami |
| 6 | Inżynieria wartości | 14 | Analityka Biznesowa (BI) |
| 7 | Certyfikowany dystrybutor sprzętu komputerowego | 15 | Audyty Technologiczne |
| 8 | Systemy do zarządzania hotelem (PMS) | 16 | Wsparcie techniczne oraz konserwacja sieci i oprogramowania |



**225 LAT DOŚWIADCZENIA
(ŁĄCZNIE)**



**30
SPECJALISTÓW**



**40
CERTYFIKATÓW**



**300+ UKOŃCZONYCH
PROJEKTÓW**



**75+
KLIENTÓW**



**PARTNER
ORACLE**