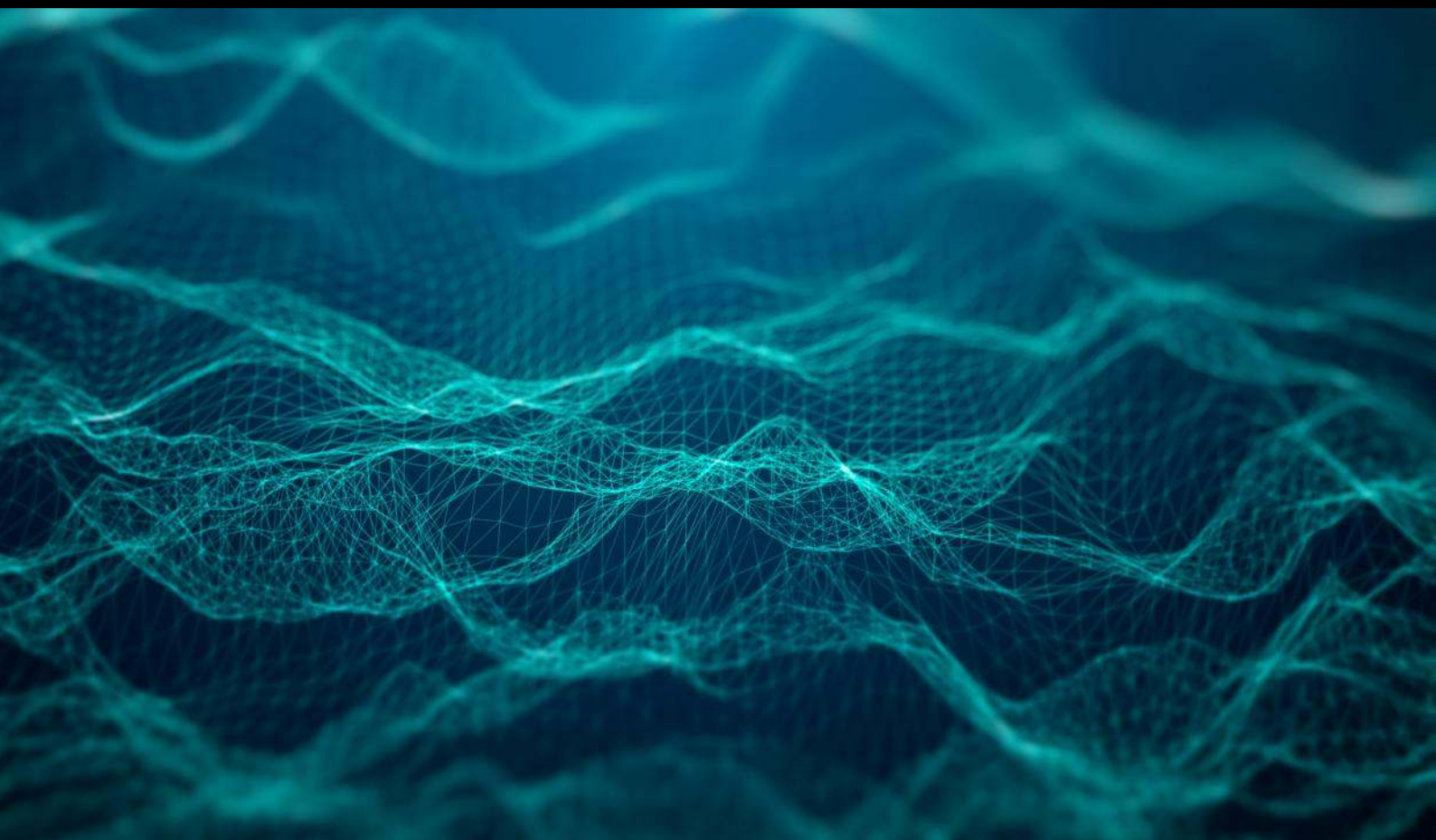


2024

RYNEK HOTELOWY W POLSCE

RAPORT ROCZNY



Hotel Professionals

Advisory + Management Services



Shake, Rattle, & Roll

Spis treści

“2024r - Shake, rattle & roll” - komentarz Alexa	3
Rynek hotelowy w Polsce w 2024 r.	6
• Warszawa	13
• Kraków	17
• Trójmiasto	21
• Wrocław	25
• Poznań	29
• Łódź	32
• Katowice	34
O Autorach / Oświadczenie	37
NextCare Technology Solutions	38

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

SHAKE, RATTLE & ROLL

- Alex Kloszewski



Dekada doradztwa Hotel Professionals: 10 lat trendów, wyników i prognoz w sektorze hotelowym

Z okazji 10. rocznicy powstania pierwszego rocznego raportu rynkowego Hotel Professionals Advisory & Management, tegoroczne wydanie celebrujemy w sposób szczególny.

Fakt, że już od dekady wspieramy właścicieli hoteli, deweloperów, inwestorów i banki w pewniejszym poruszaniu się po zmiennym krajobrazie polskiego rynku, napawa nas dumą i wdzięcznością.

Mamy nadzieję, że i w tym roku nasz raport dostarczy Państwu praktycznej i merytorycznej wiedzy, a nasze spostrzeżenia i prognozy pomogą w planowaniu działań na przyszłość.

Przyjemnej lektury.

Dekada odporności i wyjątkowego wzrostu

W ciągu ostatnich 10 lat Polski sektor hotelowy odnotował niezwykle postęp, zwiększając swoją ofertę pokoi o 40% — z 120 000 do 170 000. Oznacza to średnioroczny przyrost o 5 000 pokoi, co jest dowodem na odporność i vitalność branży, mimo zmagania się z poważnymi wyzwaniami, takimi jak:

- Globalna pandemia COVID-19;
- Wojna w Ukrainie, która trwa już ponad 1 000 dni;
- Presja inflacyjna i potężne zakłócenia w łańcuchu dostaw;
- Wzrost kosztów kredytów;
- i wiele, wiele innych.

Dzięki niezwyklej odporności i elastyczności, sektor hotelarski w Polsce stał się silniejszy, tworząc podstawy dla dalszego wzrostu i rozwoju. Inwestorzy czekają w blokach startowych, w szczególności na poprawę parametrów finansowania i choć warunki inwestycyjne wciąż nie są optymalne, gotowość do startu jest wyraźnie widoczna w intensywnych przygotowaniach projektów.

Strategiczna perspektywa na 2025 rok:

Kluczowe Wyzwania:

- Wzrost kosztów: Oczekuje się, że koszty energii, wynagrodzeń i wydatków operacyjnych wzrosną o 25-35% w skali roku;
- Presja ekonomiczna: Inflacja pozostaje problemem, a jej wskaźnik w Polsce przekracza wciąż średnią Unii Europejskiej;
- Regulacje unijne związane ze zrównoważonym rozwojem nakładają olbrzymie wymagania na poszczególne sektory gospodarki i choć idea sama w sobie jest słuszna wiąże się ona ze znacznymi obciążeniami finansowymi, co z kolei przekłada się na znaczny wzrost kosztów i spadek konkurencyjności w wymiarze globalnym.

Kluczowe Szanse:

- Fundusz Odbudowy UE: Do Polski wprowadzono 6 miliardów euro, a dodatkowe 9,4 miliarda euro jest spodziewane. Fundusze te, przeznaczone głównie na transformację energetyczną, zrównoważony rozwój i infrastrukturę, obiecują długoterminowe korzyści ekonomiczne;
- Poprawa relacji z UE: Wzmacnianie więzi po ostatnich wyborach w Polsce przyczyni się do większej stabilności gospodarczej i współpracy.
- Wzrost gospodarczy: Narodowy Bank Polski przewiduje wzrost PKB na poziomie 3,8% w 2025 roku, napędzany silnym popytem krajowym i wzrostem wynagrodzeń;
- Zakończenie wojny w Ukrainie: W związku z zapowiadaną interwencją USA koniec lub przynajmniej zawieszenie konfliktu staje się coraz bardziej realne;
- Wybory prezydenckie: Tegoroczne wybory prezydenckie dają szansę na stabilizację polskiej sceny politycznej i większą przewidywalność działań na szczeblu rządowym.

Wnioski, prognozy i rekomendacje

W 2024 r. główne rynki hotelowe w Polsce - Trójmiasto, Kraków, Poznań, Wrocław i Warszawa - wykazały obiecujący wzrost:

- Obłożenie (OCC): +4%;
- Średnia stawka dzienna (ADR): +2%;
- Przychód na dostępny pokój (RevPAR): +6%;

Cel strategiczny: Agresywne dążenie do wzrostu ADR, ponieważ po przekroczeniu pewnego poziomu ceny dodatkowy przychód do GOP szacowany jest na 50-60%. Takie podejście ma kluczowe znaczenie dla utrzymania rentowności.

Modernizacja infrastruktury hotelowej w Polsce

Rok 2025 to kamień milowy dla wielu polskich hoteli, funkcjonujących na rynku od lat 10-ciu lub więcej. Wraz z rosnącą konkurencją i zmieniającymi się wymaganiami rynku, właściciele będą musieli:

- Inwestować w modernizacje i remonty, aby pozostać konkurencyjnym;
- Skupić się na nowoczesnym wystroju wnętrza, aktualnych rozwiązaniach IT i inwestycjach związanych z energooszczędnością i zrównoważonym rozwojem;
- Priorytetowo traktować alokację nakładów inwestycyjnych służących poprawie komfortu gości, ale i pracowników, a także wydajności operacyjnej obiektu.

Konwersje funkcji powierzchni komercyjnych

Na rynku coraz częściej pojawiają się projekty polegające na zamianie funkcji powierzchni komercyjnych. Chociaż zmiana przeznaczenia pustych budynków biurowych na hotele może wydawać się atrakcyjna, ograniczenia techniczne i ekonomiczne często sprawiają, że takie projekty są nieopłacalne lub niewykonalne. Taka inwestycja każdorazowo wymaga dogłębnej analizy i trzeźwej oceny przez profesjonalistów. Optymalne wykorzystanie powierzchni, w której zarabia niemal każdy metr jest niezwykle ważne w kontekście i tak wysokich kosztów operacyjnych, a także wysokich wymagań gości co do komfortu i elastyczności przestrzeni, w tym w szczególności powierzchni konferencyjnych.

Kluczowe bariery:

- Wyzwania strukturalne i regulacyjne, takie jak pionowe instalacje i systemy MEP, czy zgodność z przepisami przeciwpożarowymi;
- Wysokie koszty adaptacji, wyposażenia i optymalizacji funkcji;
- Ograniczony potencjał ROI i IRR dla inwestorów.

Sektor MICE: Perła w koronie polskiego hotelarstwa

Polski sektor MICE nadal błyszczy, umacniając pozycję kraju jako atrakcyjnej destynacji. Wspinając się na 17. miejsce w rankingu ICCA, Polska demonstruje swoje rosnące znaczenie w tym segmencie rynku.

W 2024 r:

- udział wydarzeń korporacyjnych wyniósł 83% wszystkich wydarzeń, z czego 78% odbyło się w hotelach;
- polskie firmy odpowiadały za 53% wszystkich działań MICE;
- W wydarzeniach motywacyjnych wzięło udział ca. 1,3 mln osób, w konferencjach i kongresach ca. 2,2 mln., a w wystawach i targach ca. 3,1 mln uczestników.

W 2025 roku sektor MICE skorzysta dodatkowo na 6-miesięcznej prezydencji Polski w Radzie UE, która potrwa od 1 stycznia do końca czerwca. Zaplanowano już 25 wydarzeń Rady UE w Warszawie, związanych z geopolityką, gospodarką, energetyką, bezpieczeństwem i Ukrainą, jako niektórych z głównych działań zaplanowanych w agendach. Przewidujemy, że także inne polskie miasta będą gospodarzami licznych konferencji i spotkań, związanych z polską prezydencją.

Moc sztucznej inteligencji

Integracja sztucznej inteligencji zmienia krajobraz hotelarstwa, napędzając innowacje i wydajność:

- Dynamiczne prognozowanie popytu: Wykorzystanie danych w czasie rzeczywistym do optymalizacji cen i dostępności pokoi;
- Automatyzowane zarządzanie przychodami: Algorytmy umożliwiające precyzyjne dostosowanie stawek w celu maksymalizacji przychodów;
- Efektywność operacyjna: Narzędzia AI usprawniają zarządzanie wynagrodzeniami, zaopatrzeniem i systemami;
- Inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju: Optymalizacja zużycia energii dzięki inteligentnym czujnikom i monitorowaniu zintegrowanemu z systemami BMS/HVAC;

Te postępy stawiają polski sektor hotelarski w czołówce innowacji.

Aby zrozumieć znaczenie rentowności hotelu w dzisiejszych czasach ważne jest, aby spojrzeć na sprawę z odpowiedniej perspektywy. Lokalizacja, popyt, jakość produktu, podaż i konkurencja, a także wiarygodny i odpowiedzialny sponsor (właściciel) to tradycyjne elementy odgrywające znaczącą rolę w stabilności finansowej inwestycji hotelowych.

W ostatnich latach pojawia się coraz więcej projektów, gdzie inwestorzy wahają się nad współpracą z międzynarodową marką ze względu na długoterminowe zobowiązania. W niektórych przypadkach to międzynarodowe marki mogą nie zdecydować się na oflagowanie konkretnych projektów.

W związku z dynamicznym rozwojem technologicznym, tacy inwestorzy mają obecnie znacznie większe niż jeszcze kilka lat temu możliwości skutecznego rozwoju swoich projektów pod indywidualnym brandem. Dostępnych jest bowiem coraz więcej narzędzi, które mogą pomóc w zapewnieniu skutecznego i rentownego zarządzania hotelem. Oprócz bezpośredniej współpracy z internetowymi biurami podróży (OTA), istnieje wiele godnych rozważenia platform takich jak Guesty, Loudbeds, Lodgify, Hostfully, Hosthub, Profitroom, czy Visitor.

Decyzja o marce (indywidualnej lub sieciowej) każdorazowo powinna być poprzedzona dogłębną analizą lokalizacji, projektu i konkurencji. Wskazane jest również, aby inwestorzy mieli wcześniejsze doświadczenie w sektorze hotelowym lub zatrudnili profesjonalnego operatora.

Pamiętać też należy, że zabezpieczenie finansowania w polskiej branży hotelarskiej może być trudniejsze bez globalnej marki, sprawdzonego operatora i renomowanego sponsora, który ma ugruntowane relacje z bankiem.

Wizja na rok 2025

Dzięki strategicznemu planowaniu, innowacjom i współpracy, polska branża hotelarska jest gotowa na kolejną dekadę. Razem możemy poradzić sobie z niepewnością i wykorzystać szanse, aby kształtować lepszą przyszłość.

Wielkie nadzieje na rok 2025

- Pokojowe rozwiązanie globalnych konfliktów, w tym na Ukrainie;
- Kompleksowy plan naprawczy dla Ukrainy, podobny do nowoczesnego planu Marshalla;
- Zwiększona stabilność geopolityczna i współpraca w ramach UE;
- Wprowadzenie REIT-ów hotelowych w Polsce w celu przyciągnięcia globalnych inwestorów;
- Rozwój marki turystycznej Polski z silnymi globalnymi inicjatywami marketingowymi.

W związku z tym, iż tuż przed wydaniem niniejszego raportu pojawiły się informacje o złożeniu wniosków o restrukturyzacje spółek należących do znaczących graczy na polskim rynku condo, czujemy się w obowiązku odnieść się do tych wiadomości.

Podobnie jak w poprzednich raportach, chcemy podkreślić, że jedyny model zapewniający bezpieczeństwo wszystkim stronom to model zrównoważony. Zawsze powinien on uwzględniać:

- Doskonałą lokalizację i wyjątkowy, efektywny produkt, który w dniu otwarcia stanie się liderem na swoim rynku;
- Doświadczenie dewelopera, który powinien być dobrze poinformowany o wszelkich mocnych i słabych stronach projektu, szansach, a tym bardziej możliwych zagrożeniach na etapie realizacji i życia inwestycji po otwarciu;
- Doświadczenie i rzetelność partnerów, w tym architekta, czy generalnego wykonawcy, a także firmy zarządzającej, której doświadczenie jest kluczowe w efektywnym prowadzeniu hotelu;
- Realistyczne oczekiwania dotyczące inwestycji, w tym kosztów „pod klucz”, potencjalnych kosztów opóźnień, kwoty początkowego kapitału własnego w celu wsparcia rentowności projektu, strategii sprzedaży condo, oczekiwanych marż, realnych szacowanych cen sprzedaży jednostek condo, warunków biznesowych dla nabywców, etc.;
- Jasną, uczciwą i przejrzystą komunikację na etapie budowy inwestycji i sprzedaży apartamentów.
- Odradzamy jakąkolwiek formę gwarantowanego dochodu lub obietnic ustalonego procentowo zwrotu z inwestycji. Dziś mamy już kilka rozczarowujących przykładów takiego rodzaju rozliczenia z nabywcami. Idealna formuła WIN-WIN powinna obejmować podejście hybrydowe, umożliwiając inwestorowi/deweloperowi skuteczne zarządzanie ryzykiem. Może to być np. procent całkowitych przychodów w połączeniu z procentem skorygowanego zysku operacyjnego brutto (AGOP) hotelu.
- Pamiętać też należy, że comiesięczne wpływy na konto nabywców pokoi to nie jedyna korzyść z inwestycji. Sama nieruchomości, jeśli spełnia powyższe warunki, zyskuje na wartości i po kilku latach może zostać odsprzedana z zyskiem.

Alex Kloszewski

Partner Zarządzający
Hotel Professionals & Hotel
Professionals Management
Group



RYNEK HOTELOWY W POLSCE W 2024R.

Najważniejsze trendy rynkowe

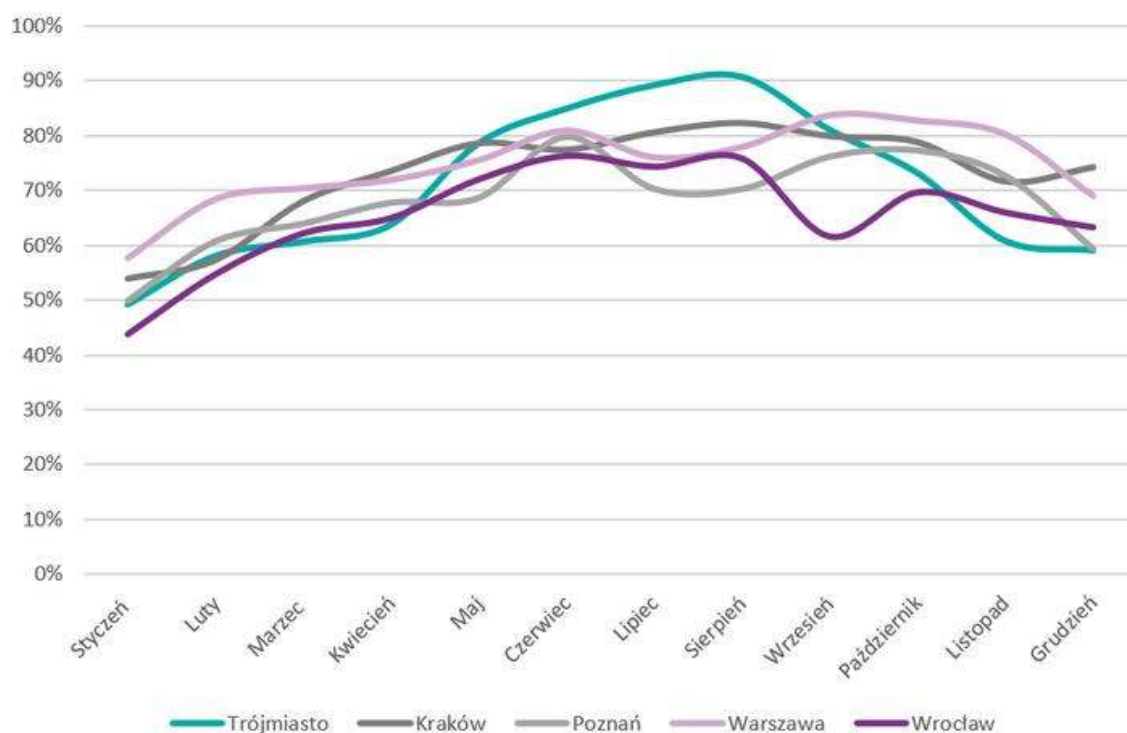
- ▶ W 2024 roku Warszawa została zdecydowanym liderem wśród największych miast Polski pod względem osiąganego poziomu obłożenia, jednak pod względem średniej ceny oraz wskaźnika RevPAR ustąpiła miejsca Trójmiastu. ADR na koniec roku w Warszawie wyniósł ca. 415 PLN (o 7 PLN więcej niż w 2023), a wzrost ceny nie był już tak spektakularny jak w 2023 roku, gdzie ADR wzrósł o 56 PLN. Obłożenie w 2024 roku osiągnęło poziom ok. 74,3%, a RevPAR – ok. 309 PLN. Najlepsze wyniki obłożenia Warszawa osiągnęła we wrześniu (84%) i październiku (83%). Drugie miejsce pod względem obłożenia w Polsce w 2024 r. zajął Kraków, plasujący się na trzeciej pozycji pod względem ADR i RevPAR po Trójmieście i Warszawie.
- ▶ Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w I półroczu 2024 roku liczba turystów w obiektach turystycznych wzrosła do 16,9 mln, czyli o 3,4% w stosunku do roku 2023. Turystom udzielono 41,3 mln noclegów, o 2,4% więcej niż w roku ubiegłym.
Wśród ogółu turystów korzystających z noclegów w pierwszym półroczu 80,5% stanowili turyści krajowi (13,6 mln) a 19,5% turyści zagraniczni (3,3 mln) i w porównaniu z analogicznym okresem 2023 roku było to odpowiednio o 3,1% i 4,8% więcej. W ogólnej liczbie turystów zagranicznych przeważali turyści z Europy - 2,8 mln (84,3% ogółu turystów zagranicznych). Wśród nich 23,2% stanowili Niemcy (767,9 tys.), 11,7% Ukraińcy (387,0 tys.), 9,6% odwiedzający z Wielkiej Brytanii (316,5 tys.).
- ▶ Jak podaje Ministerstwo Rozwoju i Technologii, wśród najchętniej wybieranych przez turystów miast najpopularniejszy jest Kraków. Kraków w 2023 r. znalazł się w gronie 100 najlepszych europejskich metropolii. Turyści chętnie odwiedzają także Lublin, który w 2029 r. zostanie Europejską Stolicą Kultury, a także Wrocław czy Zakopane oraz oczywiście Warszawę.
Wśród najciekawszych atrakcji turystycznych Polski według „The Guardian” znalazły się natomiast Toruń z „zachwycającą panoramą, piernikami, zamkiem krzyżackim i pamiątkami po Koperniku”. Zagraniczni czytelnicy docenili także Półwysep Helski z czystymi plażami, Łódź z Muzeum Włókiennictwa, Zamość z jego pięknymi kamienicami, Białowiecki Park Narodowy z żubrami i rysiami, Karkonoski Park Narodowy, Tatry czy Katowice i Śląskie Centrum Wolności i Solidarności.
- ▶ Polacy coraz chętniej wypoczywają poza sezonem. Od kilku lat coraz większy odsetek Polaków przesuwa swój wakacyjny urlop na czerwiec i wrzesień. Zjawisko to jest wynikiem połączenia długich i - już lub wciąż - ciepłych dni oraz mniejszych tłumów z korzystniejszymi cenami. W 2024 roku rezerwacji na terminy czerwcowe było aż o 8,5% więcej niż na lipiec, natomiast wrzesień wybiera obecnie podobna liczba klientów co sierpień.

Najważniejsze trendy rynkowe c.d.

- ▶ W tym roku liczba transakcji na lipiec/sierpień była o 1,42% niższa w porównaniu do roku 2023 i o 1,46% niższa niż w sezonie 2022 roku wg Travelist. Latem wciąż najpopularniejszą destynacją było polskie wybrzeże. Na wypoczynek nad morzem zdecydowało się 42% rezerwujących. To o 3 p.p. więcej niż rok temu. Drugie w kolejności były góry - wybrało je 31% Polaków.
- ▶ We wrześniu Dolny Śląsk został dotknięty potężną powodzią, która spowodowała poważne problemy w sektorze turystycznym. W wyniku kataklizmu wielu turystów odwołało swoje rezerwacje, a wycieczki do dolnośląskich miejscowości zostały anulowane. Najtrudniejsza sytuacja panuje w gminach, które najbardziej ucierpiały, jednak problem dotyka również właścicieli hoteli i pensjonatów w regionach, które nie zostały bezpośrednio zalane. Skutki powodzi są poważne, ponieważ brak turystów negatywnie wpływa nie tylko na hotelarstwo, ale także na inne powiązane usługi. Powrót do wcześniejszego poziomu rezerwacji może zająć dużo czasu.
- ▶ W 2024 roku branża MICE już w pełni odbiła się od kryzysu spowodowanego pandemią COVID-19, a segment ten zyskał na sile, chociaż tempo odbudowy różniło się w zależności od lokalizacji. Warszawa najszybciej wróciła do stabilności, podczas gdy Gdańsk potrzebował więcej czasu na regenerację. Trendy zauważone w 2023 roku nadal mają znaczenie. Klienci coraz bardziej cenią sobie elastyczność oraz możliwość dostosowania wydarzeń do ich indywidualnych potrzeb. Oczekują spersonalizowanych ofert, które obejmują unikalne menu oraz różnorodne aktywności. Spotkania powinny być oryginalne i interesujące. Wzrasta również zainteresowanie krótszymi wyjazdami do wyjątkowych miejsc w pobliżu dużych miast, ale z dala od hałasu. Kluczowe są elastyczne zasady rezerwacji i anulacji. Hotele inwestują w nowoczesne technologie, takie jak zaawansowane systemy audiowizualne oraz aplikacje mobilne, które ułatwiają organizację konferencji hybrydowych. Nowoczesne sale konferencyjne oraz dbałość o zrównoważony rozwój stają się istotnymi atutami dla klientów. Coraz większą wagę przykładają się również do tworzenia przestrzeni sprzyjających networkingowi, takich jak strefy relaksu oraz dodatkowe atrakcje.
- ▶ Platforma Booking.com została wpisana na tzw. listę strażników dostępu zgodnie z nowym Aktem o Rynkach Cyfrowych UE. Oznacza to, że Booking.com będzie zobowiązana do przestrzegania bardziej rygorystycznych przepisów unijnych, co pozwoli hotelom oferować najkorzystniejsze warunki wyłącznie na swoich stronach internetowych. To stwarza okazję dla hoteli do rozwijania bezpośrednich kanałów sprzedaży na korzystnych dla nich zasadach. Zniesienie obowiązku parytetu cenowego, które wymuszało publikowanie tych samych cen we wszystkich kanałach sprzedaży, weszło w życie 1 lipca 2024 roku. Nowe regulacje przywracają hotelom kontrolę nad cenami i dystrybucją, umożliwiając im oferowanie atrakcyjniejszych stawek na własnych platformach.
- ▶ 6 sierpnia sieć Marriott International zerwała umowę na prowadzenie Warsaw Marriott Hotel, pod którą obiekt działał od 1989 r. Hotel zmienił nazwę na Warsaw Presidential Hotel. Tym samym ikoniczny Warsaw Marriott Hotel przestał być częścią portfolio obiektów Marriott.

Szacowane wyniki

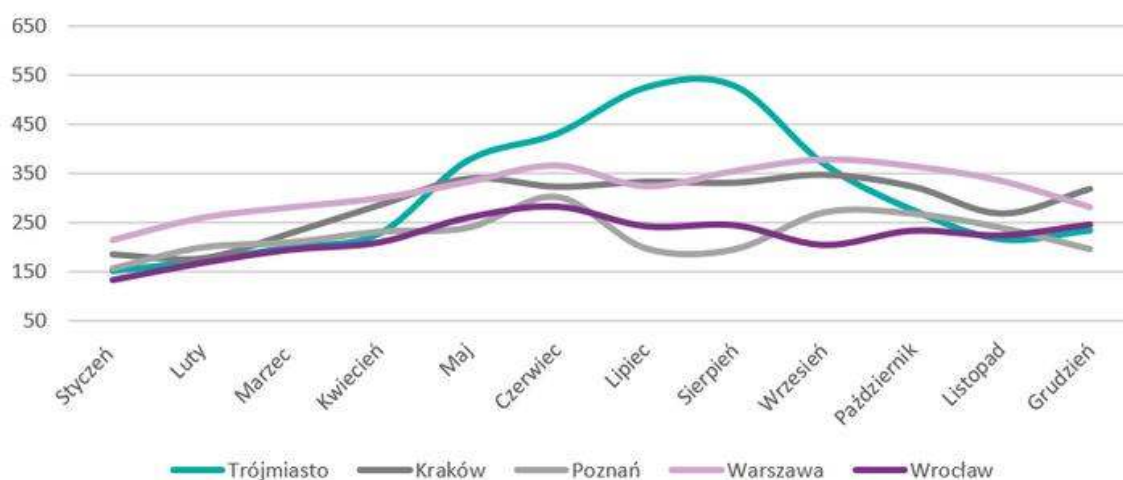
Średnie obłożenie hoteli w największych miastach Polski w 2024 r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub; STR Global

*na podstawie hoteli głównie sieciowych

Średni wskaźnik RevPAR w największych miastach Polski w 2024 r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub; STR Global

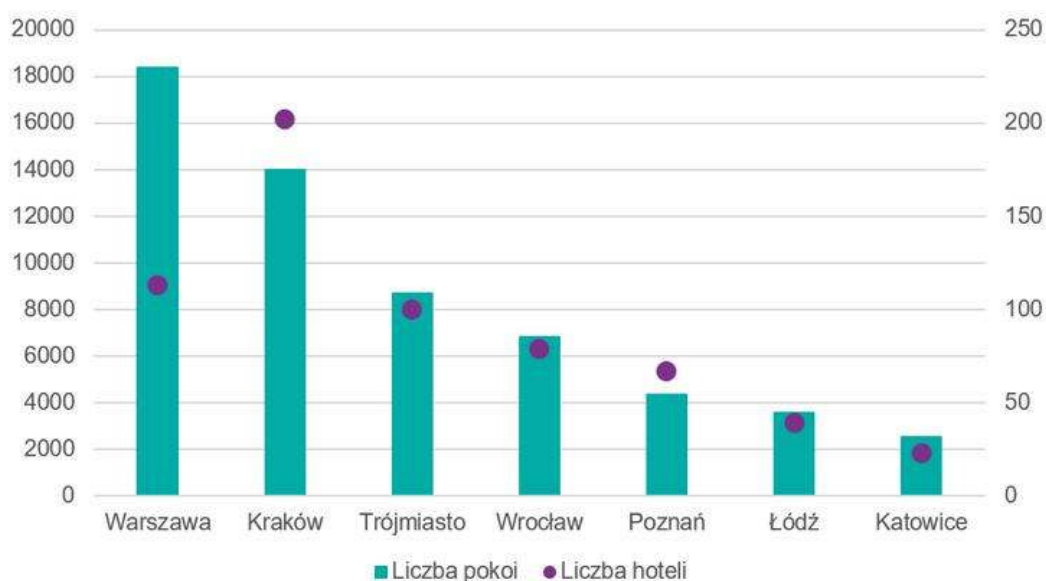
*na podstawie hoteli głównie sieciowych

Struktura podaży

Na koniec 2024 r. w Polsce funkcjonowało ok. 3 039 skategoryzowanych hoteli oferujących łącznie ponad 157 tys. pokoi.

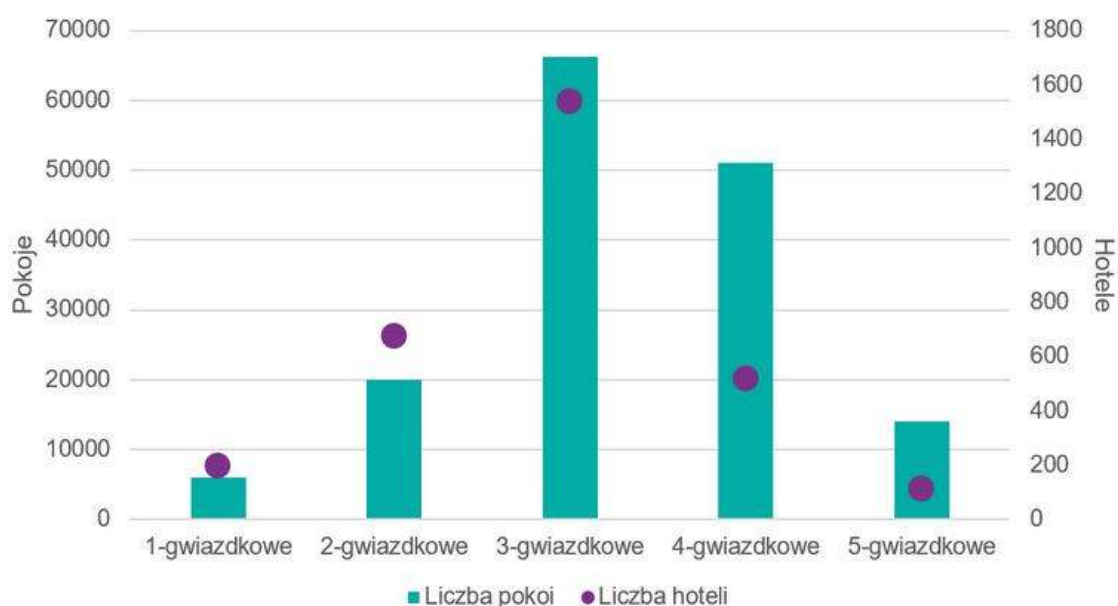
Ok. 42% pokoi działa w standardzie 3 gwiazdek. Drugą najbardziej liczną kategorią są pokoje 4-gwiazdkowe (ok. 32%), a kolejną 2-gwiazdkowe. Pokoje 5-gwiazdkowe stanowią niewielki procent oferty pokoi w Polsce, jedynie około 9% całkowitej podaży; jest ich jednak więcej niż hoteli 1-gwiazdkowych.

Podaż hoteli w wybranych miastach w Polsce w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Podaż hoteli w Polsce wg. kategorii w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Nowe inwestycje

W 2024 roku w Polsce przybyło 24 nowych hoteli z prawie 3-ma tysiącami pokoi. Większość z nich, około 2 tys., to pokoje sieciowe (sieci globalne, regionalne i krajowe) oferowane w 11 nowych hotelach.

Otwarcia hotelowe z globalną, regionalną bądź krajową marką hotelową w 2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Sieć hotelowa	Miasto
Aiden by Best Western	★★★	61	Best Western	Łódź
Arche Grand Nałęczów (Sanatorium Milicyjne Nałęczów)	★★★★★	300	Arche	Nałęczów
Arche Hotel Klasztor	brak	85	Arche	Wrocław
B&B Hotel Warsaw East	★★★★★	100	B&B	Warszawa
Campanile Warszawa Północ	★★★	151	Louvre Hotels Group	Warszawa
Element by Westin	★★★	115	Marriott International	Wrocław
Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection	★★★★★	77	Best Western	Warszawa
Hilton Garden Inn	★★★★★	115	Hilton Worldwide	Radom
Mercure Szczyrk Resort	★★★★★	447	Accor	Szczyrk
Motel One - Cloud One Wyspa Spichrzów	★★	324	Motel One	Gdańsk
Radisson Red	★★★★★	229	Radisson Hotel Group	Kraków
ŁĄCZNA LICZBA POKOI		2 004		

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

Otwarty w 1989 r. warszawski Hotel Marriott przestał być częścią portfolio obiektów Marriott Bonvoy i opuścił sieć Marriott International. Fakt ten był konsekwencją sporu prawnego między LIM Center, a siecią Marriott. Postępowanie wyjaśniające między stronami toczyło się w polskiej prokuraturze a także przed Międzynarodowym Trybunałem Arbitrażowym w Londynie. Po usunięciu flagi Marriotta hotel działa pod nazwą Warsaw Presidential Hotel. Najnowsze plany właścicieli hotelu obejmują gruntowną modernizację m.in. strefy SPA i nową koncepcję kulinarną, co ma na celu podniesienie standardów obsługi oraz komfortu gości.

Najważniejsze wydarzenia rynkowe poza głównymi miastami

- ▶ Na Promenadzie Gwiazd w Międzyzdrojach przy samej plaży rozpoczęto realizację pięciogwiazdkowego luksusowego kompleksu The Sea Resort. Obiekt będzie obejmował 153 apartamenty, strefę SPA, sauny, baseny, restaurację z lobby barem, sky bar oraz tarasy widokowe. Hotel zapewni bezpośredni dostęp do plaży, a jego otwarcie planowane jest na koniec 2025 roku. Inwestorem projektu jest poznańska firma Minde, a operatorem Europlan Artura Koziei.
- ▶ Otwarty w lutym 2023 r. Radisson Blu Resort & Conference Center Ostróda, należący do Grupy Europlan Artura Koziei, na krótko rozstał się z siecią i rozpoczął działalność jako niezależny Lake Hill Mazury. Pod koniec 2024 roku wrócił jednak pod skrzydła Radissona jako Lake Hill Mazury, member of Radisson Individuals.
- ▶ W Wisłęce, niedaleko Międzyzdrojów, zainaugurowano działalność czterogwiazdkowego hotelu Glar Conference & Spa, który dysponuje 91 pokojami, restauracją oraz przestrzenią konferencyjną mogącą pomieścić 200 osób. Obiekt oferuje również strefę SPA i wellness z basenem. Jest to pierwszy niezależny hotel zarządzany przez VHM Hotel Management.
- ▶ W maju zakończono transakcję zakupu 148-pokojowego hotelu Holiday Inn Resort Warszawa Józefów, który dotychczas należał do Grupy Aquila. Nowym właścicielem obiektu została Grupa TMS Inwestycje, kontrolowana przez rodzinę Solorzów, która jest również właścicielem Grupy Polsat Plus.
- ▶ W 2023 roku otwarta została pierwsza faza kompleksu Arche Fabryka Samolotów w Mielnie, która obejmowała 115 apartamentów. W 2024 do tego obiektu dołączył Hangar 3500, mieszczący się w zabytkowym hangarze, który umożliwia organizację wydarzeń dla 3,5 tys. uczestników. W hangarze znajduje się również dodatkowe 48 pokoi.
- ▶ W czerwcu zainaugurowano działalność nowego hotelu Grupy Arche - Arche Sanatorium Milicyjne w Nałęczowie, który nawiązuje stylistyką do epoki PRL. Obiekt czterogwiazdkowy dysponuje 308 pokojami, w tym 16 luksusowymi apartamentami. W hotelu znajduje się restauracja oraz Sky Bar, a także klub nocny. Dodatkowo, goście mogą korzystać z 600 m² przestrzeni przeznaczonej na konferencje i wydarzenia oraz strefy SPA i wellness, która obejmuje basen oraz centrum rehabilitacyjne.
- ▶ W lipcu Qubus Hotels stał się właścicielem 4-gwiazdkowego hotelu w Bydgoszczy, który działa pod marką Holiday Inn. Pełne przekształcenie obiektu do standardów Qubus Hotel planowane jest na po 1 stycznia 2025 roku. Hotel, usytuowany w centrum miasta, dysponuje 134 pokojami, centrum konferencyjnym oraz restauracją. Dotychczasowym właścicielem Holiday Inn Bydgoszcz była firma budowlana Budizol, która posiada również hotele Verte, Autograph Collection oraz Indigo Nowy Świat w Warszawie.

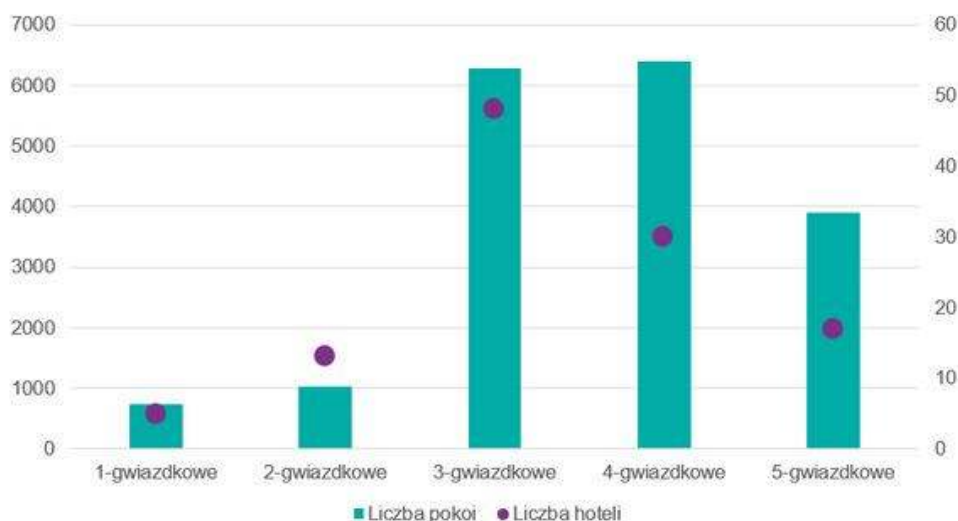
Najważniejsze wydarzenia rynkowe poza głównymi miastami c.d.

- ▶ Sieć Focus Hotels podpisała umowę dzierżawy na obiekt w Olsztynie. Focus Hotel Premium, który będzie mieścił się w przekształconym budynku biurowym przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, zaoferuje 79 pokoi. Otwarcie hotelu planowane jest na czwarty kwartał 2025 roku.
- ▶ W sierpniu w Międzyzdrojach zainaugurowano Baltic Waves Resort, który dysponuje 211 apartamentami. To najnowszy projekt zarządzany przez Grupę Hotelową PI Apartamenty & Hotele. Apartamenty znajdują się w dwóch budynkach, których architektura nawiązuje do kształtu morskiej fali. Pomiędzy budynkami usytuowany jest basen zewnętrzny. Obiekt oferuje również basen wewnętrzny, klub dla dzieci, siłownię, plac zabaw oraz garaż.
- ▶ We wrześniu w Szczyrku otwarto nowy hotel Mercure Szczyrk Resort, który dysponuje 447 pokojami. Budynek w kształcie bumerangu jest najdłuższym hotelem w Europie. Po trzech latach od rozpoczęcia budowy, obiekt pod marką Grupy Accor przyjął swoich pierwszych gości. Inwestorem hotelu jest spółka Beskid Resort Properties, a operatorem Hotel Professionals Management Group. Hotel, który znajduje się w miejscu dawnego ośrodka Huty Katowice „Orle Gniazdo” oferuje między innymi dwie restauracje, dwa bary, centrum konferencyjne, strefę SPA i wellness oraz aquapark.
- ▶ Zjednoczone Przedsiębiorstwa Rozrywkowe nabyły zabytkowy hotel President w Bielsku-Białej, który został wystawiony na sprzedaż przez syndyka. Hotel, posiadający 41 pokoi, został zamknięty w 2019 roku, jednak kasyno w nim funkcjonowało do tej pory. ZPR planuje zainwestować w remont, aby przekształcić obiekt w hotel pięciogwiazdkowy.
- ▶ W 2024 roku marka Moxy obchodziła swoje dziesięciolecie. Z tej okazji Marriott International ogłosił plany otwarcia 17 nowych hoteli w Europie do końca 2025 roku, co pozwoli osiągnąć łączną liczbę 100 obiektów. Wśród zapowiadanych lokalizacji znajduje się piąty i największy hotel tej marki w Polsce, który powstanie w Warszawie.
- ▶ W 2023 roku otwarto 132-pokojowy hotel w kompleksie PINEA Resort & Apartments w Pobierowie, który wkrótce zadebiutuje pod nową w Polsce marką Spark, należącą do Hiltona. Zarządzany będzie przez Grupę Hotele Polskie. W planach jest także budowa hotelu Hilton Garden Inn, który ma oferować 156 pokoi.
- ▶ AccorInvest, właściciel Orbis S.A. sprzedał hotel Sofitel Grand Sopot spółce Sinfam Investments. Accor będzie nadal zarządzać hotelem. Właścicielem Sinfam Investments jest Hotel Warszawianka Centrum Kongresowe, posiadający m.in. 4-gwiazdkowy Hotel Warszawianka, jeden z największych obiektów konferencyjnych w Polsce.
- ▶ Otwarty w listopadzie tego roku na Wyspie Spichrzów w Gdańsku 327-pokojowy hotel Cloud One z grupy Motel One został sprzedany funduszowi Invesco Real Estate. Cloud One Gdańsk będzie zarządzany przez Motel One Group na podstawie 25-letniej umowy najmu.



W roku 2024 w Warszawie przybyły dwa hotele, dwa zostały usunięte z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich. Obecnie na rynku warszawskim działa 113 hoteli oferując łącznie ok. 18,3 tys. pokoi. Najwięcej pokoi skategoryzowanych jest w segmencie 4 gwiazdek - stanowią one 35% wszystkich pokoi hotelowych, z czego aż 72% należy do globalnych sieci. Pokoje w segmencie 3-gwiazdkowym to 34% wszystkich pokoi hotelowych, a do globalnych sieci należy 55% pokoi w obiektach w tej kategorii. W standardzie 5-gwiazdkowym (21% wszystkich pokoi) zdecydowana większość (73%) działa pod szyldem globalnych marek. W sumie w Warszawie aż 11,7 tys. (78%) pokoi hotelowych we wszystkich kategoriach działa pod marką globalną.

Podaż hoteli w Warszawie wg kategorii w 2024 r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub

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



113
HOTELI



18 365
POKOI



78%
POKOI MARKOWYCH



35%
POKOI



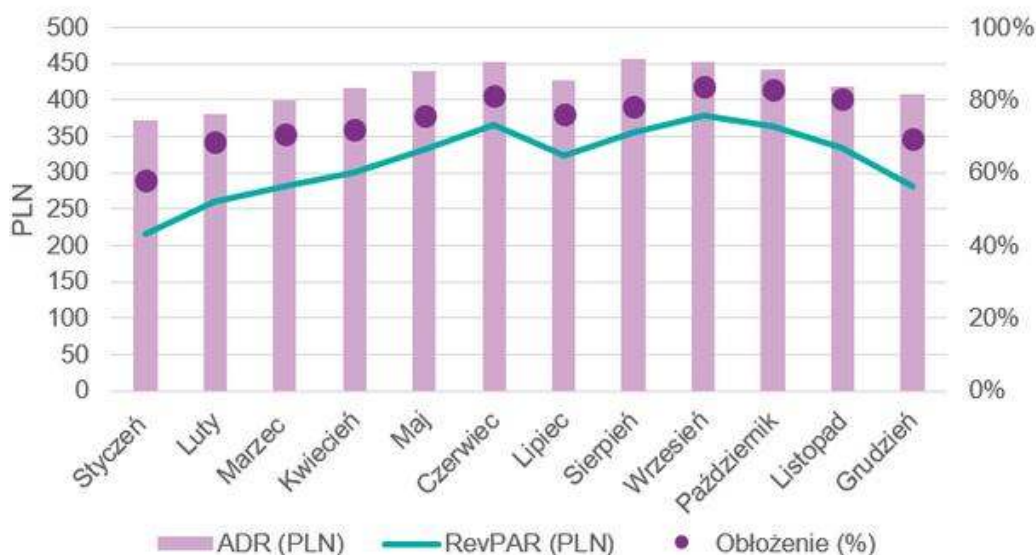
34%
POKOI



21%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

Warszawa - szacunkowe wyniki hoteli w 2024 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Ostatnie popandemiczne lata są dla Warszawy coraz lepsze. Średnie obłożenie hoteli w Warszawie wyniosło w całym 2024 roku ok. 74%, co jest o 2 p.p. wyżej niż w roku 2023. I o ile w poprzednich latach wzrost obłożenia związany był z obecnością uchodźców wojny na Ukrainie, w roku 2024 wysokie obłożenie hoteli związane było głównie z wizytami przedstawicieli instytucji międzynarodowych.

Wzrost obłożenia hoteli nie wynika jednak z równomiernego wzrostu w poszczególnych miesiącach – styczeń i marzec 2024 r. był słabszy r/r: 58% vs. 61% w styczniu roku poprzedniego, 71% vs. 73% w marcu 2023. Największy wzrost obłożenia obserwowaliśmy w ostatnich miesiącach roku 2024: 83% w październiku 2024 r. vs. 80% w roku poprzednim; 80% w listopadzie 2024 r. vs. 76% w roku 2023; 69% w grudniu 2024 r. vs. 65% w grudniu 2023 r.

Pod względem ADR rok 2024 jest na porównywalnym poziomie względem roku poprzedniego – średnia stawka za pokój w warszawskich hotelach wyniosła ok. 415 PLN. RevPar jest natomiast wyższy o ok. 14 PLN w porównaniu z rokiem ubiegłym i wynosi 309 PLN.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W W 2024 roku w Warszawie otworzyły się 2 obiekty dostarczając łącznie ok. 229 nowych pokoi hotelowych.

- ▶ Pierwszym z nowo otwartych hoteli jest Hotel Campanile Warszawa Północ (dawny Hotel Grot) położony na warszawskim Żeraniu, przy ulicy Modlińskiej. Hotel oferuje 152 klimatyzowane pokoje, kawiarnię z przestrzenią Sport Zone, lobby bar z antresolą oraz restaurację Vivere, która serwuje dania kuchni włoskiej i międzynarodowej. Hotel posiada centrum konferencyjne o powierzchni 220 m². Hotel otwarty został 1 lipca, a zarządza nim Europlan.
- ▶ Drugim nowym obiektem jest otwarty we wrześniu Hotel Flaner z portfolio BWH Group – WorldHotels Crafted Collection w byłym hotelu Harenda przy Krakowskim Przedmieściu. Hotel oferuje 72 pokoje i pięć apartamentów, 400 m² powierzchni konferencyjnej, restaurację Żar i inspirowany latami 60-tymi XX wieku Zwierciadło Bar.
- ▶ Od 1 września 2024 roku B&B Hotel Warsaw East (poprzednio V Hotel) zaczął przyjmować gości jako drugi obiekt tej marki w Warszawie. B&B Hotels Polska podpisało 20-letnią umowę najmu hotelu przy ul. Kosmatki 8 w Warszawie. B&B Hotel Warsaw East oferuje 100 pokoi i działa w standardzie 4-gwiazdkowym.
- ▶ Nowy inwestor, Golden Star Group, właściciel Centrum LIM, uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę projektu "Lilium Tower" zlokalizowanego na podium przy byłym Hotelu Marriott przy Al. Jerozolimskich. Zatwierdzony wniosek dotyczy budynku o wysokości do 260 m n.p.t., który będzie zawierał apartamenty, hotel, usługi oraz garaż podziemny.
- ▶ Strabag Real Estate potwierdził, że hotel, wchodzący w skład warszawskiego kompleksu Upper One, będzie działał pod marką The Cloud One z Grupy Motel One. Otwarcie hotelu w 17-kondygnacyjnym budynku z 362 pokojami planowane jest w 2027 r.



Inwestycje otwarte, w budowie, planowane c.d.

Nowe otwarcia hotelowe w 2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Campanille Warszawa Północ	★★★	152	Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection	★★★★★	77

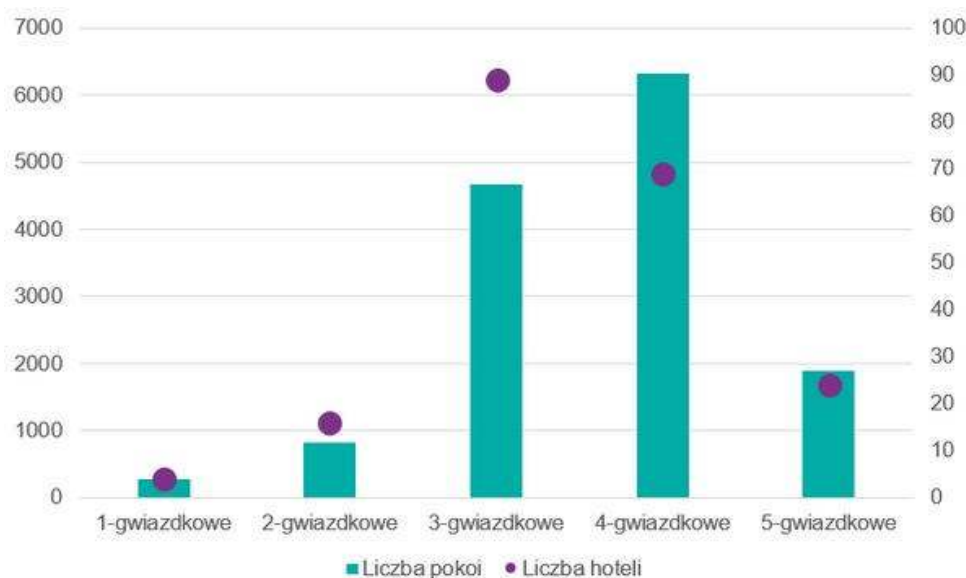
Planowane otwarcia hotelowe w 2025-2027

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Puro Canaletta	★★★★★	205	Canopy by Hilton	★★★★★	170
Campanile & Premiere Classe (dawny hotel Sungate)	★★★★/★	400	Puro Warszawa Wola	★★★★★	350
AC by Marriott Port Praski	★★★★★	113	Upper One – Cloud One	★★★	362
Moxy Warszawa Centrum	★★★★/★	257	Staybridge Suites Ursynów	★★★★★	190
Tribe Warszawa Bracka	★★★	112	Tribe Warsaw Airport	★★★	266
Tribute Aleje Jerozolimskie	★★★★★	103	Moxy & Residence Inn Mokotów*	★★★★/★★★	311
Puro Mariańska	★★★★★	250	Hampton by Hilton Warszawa Wschodnia*	★★★	122
Hotel przy Grenadierów	n/a	200	Radisson Red*	★★★★★	267
Hotel przy ul Jagiellońskiej	n/a	n/a	Hotel Altus	★★★★★	110
AC by Marriott Al. Jerozolimskie*	★★★★★	260	Holiday Inn Express Warsaw Al. Jerozolimskie	★★★	156
Noho One	★★★★★★	300	Grano Hotel (przy EXPO XXI)	n/a	88
Kompleks hotelowo-handlowy, ul. Wołoska	n/a	n/a	Kyriad Okęcie	★★★	160
Arche Fort Szczęśliwice	★★★★★	500			



Kraków posiada 202 hotele oferujące blisko 14 tys. pokoi hotelowych. Krakowski rynek jest specyficzny, gdyż zdecydowana większość hoteli, aż 76%, działa pod indywidualnymi markami, natomiast pod względem liczby pokoi obiekty te oferują ok. 48% całkowitej podaży. Najwięcej pokoi z własną marką funkcjonuje w standardzie 3-gwiazdkowym (41%) oraz 4-gwiazdkowym (37%). Sieci globalne są drugą najliczniejszą grupą i oferują 44% dostępnych na rynku pokoi w 39 hotelach. Sieci krajowe dysponują 7-ma procentami pokoi, a regionalne – tylko 1%. Najwięcej hoteli działa w standardzie 3 gwiazdek – aż 89 (44%) krakowskich obiektów. Kolejną grupą są hotele 4-gwiazdkowe z 69-ma hotelami i 5-gwiazdkowe z 24 obiektami.

Podaż hoteli w Krakowie wg kategorii w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



202
HOTELE



13 973
POKOJE



52%
POKOI MARKOWYCH



33%
POKOI



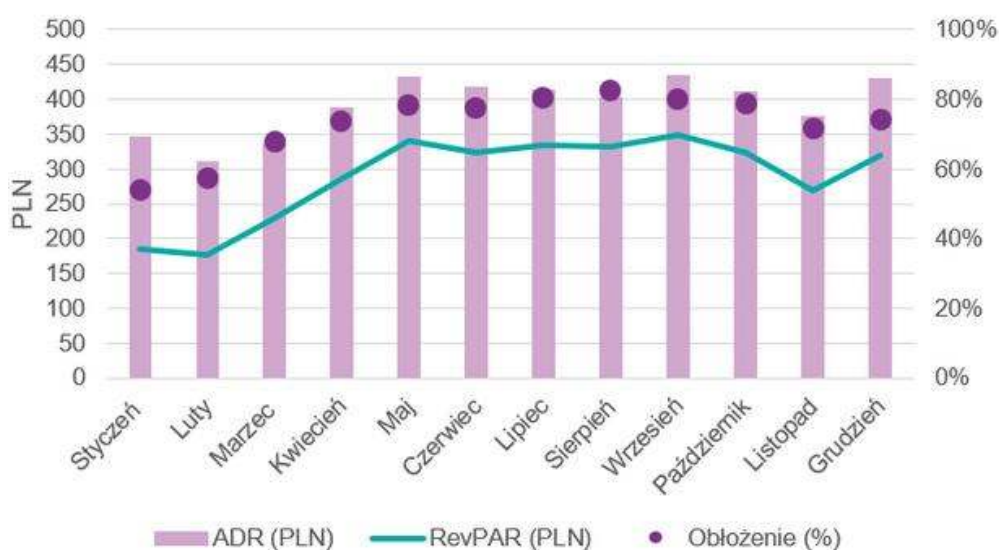
45%
POKOI



14%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

Kraków - szacunkowe wyniki hoteli w 2024 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Rynek krakowskich hoteli poprawił swoje obłożenie rok do roku o 5 p.p.: 73% w roku 2024 vs. 68% w roku 2023. Spowodowane to zostało coraz większym napływem gości zagranicznych, którzy w okresie przedpandemicznym stanowili gro turystów Krakowa. Każdy z miesięcy był stosunkowo lepszy względem roku poprzedniego, jednak najwyższy wzrost obłożenia odnotowano w maju: + 10 p.p. rok do roku oraz w trzech ostatnich miesiącach roku +7-8 p.p. Kraków zajął tym samym drugie (po Warszawie) miejsce wśród największych miast w Polsce pod względem obłożenia. Do pobicia wyników obłożenia z roku 2019 brakuje jedynie 3 punktów procentowych.

Średni ADR wzrósł rok do roku o ok. 11 PLN, co przy dużym wzroście obłożenia przełożyło się na wzrost RevPar o 29 zł (+11% rok do roku).

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

- ▶ W 2024 r. w Krakowie otwarto dwa hotele, gdzie w roku poprzednim przybyło aż 6 obiektów. W czerwcu w wielofunkcyjnym kompleksie Unity Centre pierwszych gości powitał Radisson RED Hotel & Radisson RED Apartments Kraków. Obiekt oferuje 229 pokoi o różnym standardzie oraz 46 apartamentów w oddzielnym budynku. Hotelowa restauracja oferuje swoim gościom kuchnię włoską. Hotel posiada przestrzeń konferencyjną o powierzchni około 300 m².
- ▶ 1 października 2024 r. otwarty został butikowy hotel Nomadic Urban Premium Suites, zlokalizowany przy ulicy Św. Tomasza, w samym centrum Krakowa, tuż przy Rynku Głównym. Obiekt mieści się w zabytkowej kamienicy, której historia sięga aż XVI wieku.
- ▶ Rynek krakowski wzbogacił się o nowy obiekt 4-gwiazdkowy. Otwarty w maju 2023 Golden Queen Aparthotel w sąsiedztwie Wawelu został oficjalnie skategoryzowany na 4 gwiazdki i rozpoczął działalność pod nową nazwą Hotel Golden Queen. Do portfolio grupy Queen Hotele należą również Wavel Queen Hotel oraz Queen Apartments.
- ▶ Spółka deweloperska Strabag Real Estate ogłosiła plany realizacji wielofunkcyjnego kompleksu biurowo-hotelowego Plaza Nova o łącznej powierzchni ponad 45 tys. m² w miejsce wyburzonej w 2023 r. galerii handlowej Plaza w Krakowie. W ramach projektu inwestor planuje wybudować dwa segmenty biurowo-usługowe i trzy obiekty hotelowo-usługowe. Budowa rozpocznie się w 2025 roku.
- ▶ Sieć Marriott International podpisała umowę z Grupą Dobry Hotel na wprowadzenie hotelu H15 Luxury Palace w Krakowie w Pałacu Lubomirskich pod soft brand The Luxury Collection. Hotel H15 Luxury Palace oferuje 70 pokoi i apartamentów.
- ▶ Krakowski magistrat wydał pozwolenie na przebudowę legendarnego gmachu Poczty Głównej kupionego w 2019 roku przez Zeitgeist Asset Management z planami na stworzenie tam luksusowego hotelu. Na parterze budynku Zeitgeist Asset Management planuje wewnętrzny dziedziniec oraz bar i restaurację. Na drugim piętrze planowane są sale konferencyjne oraz pomieszczenia na koncerty lub wystawy.
- ▶ W dawnym gmachu banku PKO BP przy ul. Wielopole w Krakowie, kupionym w 2017 r. przez J.W. Construction, powstać ma luksusowy hotel marki JW Marriott ze 120 pokojami. Otwarcie planowane jest na koniec 2025 roku.
- ▶ W okolicach Rynku Głównego, przy ul. Szewskiej, planowany jest nowy luksusowy hotel pięciogwiazdkowy, który będzie dysponował 39 pokojami, przestronną restauracją, strefą SPA oraz tarasem na dachu. Obiekt będzie zarządzany przez Grupę Dobry Hotel, która w 2024 roku wprowadziła nową markę Destigo Hotels. Wnętra hotelu mają nawiązywać do eleganckiego stylu podróży słynnym Orient Expressem z epoki belle époque.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane c.d.

Nowe otwarcia hotelowe w 2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Radisson Red	★★★★	229	Nomadic	nieskategoryzowany	33

Planowane otwarcia hotelowe w 2025-2027 r.

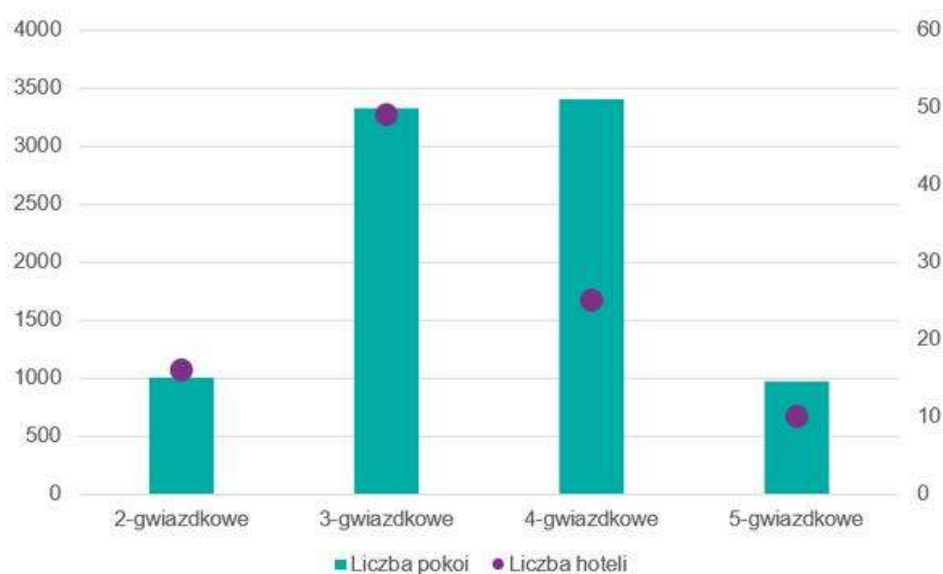
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Tribe Kraków Stare Miasto	★★★	144	Destigo Hotel Szewska	★★★★★	39
voco Krakow – Montelupi Palace	n/a	44	Hotel w zabytkowym budynku Poczty Głównej	★★★★★	n/a
Royal Le Meridien Kraków (rebranding Hotelu Royal)	★★★★★	120	JW Marriott	★★★★★	120
Indigo Kraków Wawel Royal Castle	★★★★	76	Bank PeKaO przy ul. Dunajewskiego (konwersja)	n/a	n/a
Hotel przy ul. Dąbskiej	n/a	n/a	Hotel przy ul. Dolnych Młynów	n/a	n/a
Hotel Orbis przy ul. Przybyszewskiego*	n/a	n/a	Hotel na Podzamczu (konwersja zabytkowej kamienicy) *	n/a	n/a
Hotel przy Tauron Arenie *	n/a	160	Hotel Arche Kraków	n/a	160
Plaza Nowa (kompleks biurowo-hotelowy)	n/a	n/a			

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



Obecnie w Trójmieście funkcjonuje 100 hoteli oferujących łącznie ok. 8,7 tys. pokoi hotelowych. 60% pokoi działa pod szyldem globalnej, regionalnej bądź polskiej marki. Najliczniejszym segmentem pod względem liczby hoteli jest segment 3-gwiazdkowy z 49-ma obiektami. Pod względem liczby pokoi hotele 3-gwiazdkowe zajmują jednak 2-gie miejsce. Dominującą grupą są hotele 4-gwiazdkowe oferujące w 25 hotelach ok. 39% całkowitej liczby dostępnych na rynku pokoi. Wśród hoteli w najwyższej, 5-gwiazdkowej kategorii, 68% pokoi działa pod globalną marką, a 32% pod marką prywatną. Brak w tym segmencie hoteli pod krajową czy regionalną marką. W Trójmieście funkcjonuje 10 hoteli 5-gwiazdkowych z ok. 970 pokojami, co stanowi ok. 11% całkowitej podaży pokoi. W Trójmieście brak hoteli skategoryzowanych w standardzie 1-gwiazdkowym.

Podaż hoteli w Trójmieście wg kategorii w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



100
HOTELI



8693
POKOJE



60%
POKOI MARKOWYCH



38%
POKOI



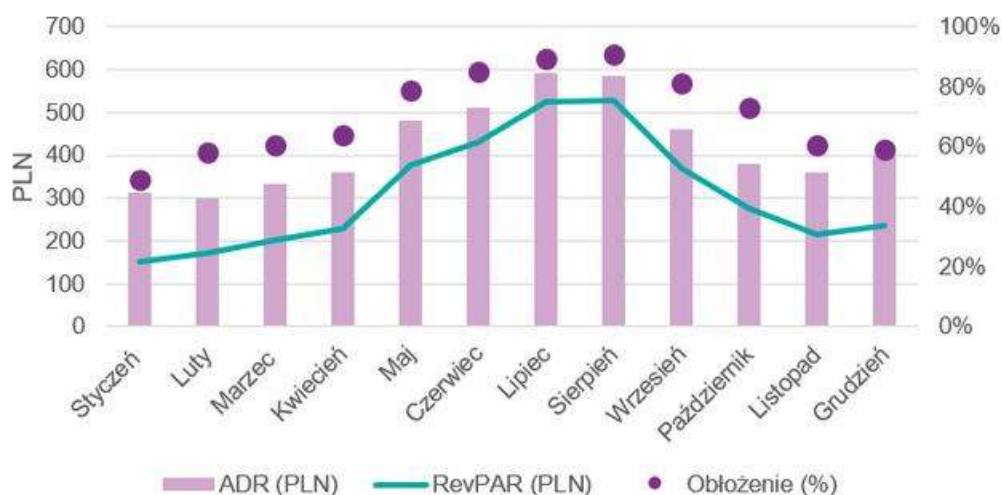
39%
POKOI



11%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

Trójmiasto - szacunkowe wyniki hoteli w 2024 r.



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

Średnie obłożenie Trójmiasta w 2024 r. wyniosło ok. 71%, w porównaniu do 68% w roku poprzednim. W pierwszych miesiącach roku 2024 oraz we wrześniu obłożenie było słabsze (nawet o 4 p.p. w lutym) w stosunku do roku 2023, natomiast kolejne rekordy obłożenia odnotowano w miesiącach letnich. I tak, średnie obłożenie w lipcu wyniosło 89%, w sierpniu aż 91%, co jest absolutnym rekordem obłożenia w skali całego kraju. Najwyższe różnice w obłożeniu, aż o 9 p.p. rok do roku zaobserwowano w maju i w październiku.

Cena średnia była wyższa o 15 PLN rok do roku i wyniosła 437 PLN. Jest to najwyższy poziom ADR w całym kraju. RevPar względem zeszłego roku wzrósł o ok. 8% do poziomu ok. 310 PLN.

Trójmiejski rynek odnotowuje duży powrót segmentu MICE, co przy niewzrastającej podaży nowych hoteli wpływa na lepsze wyniki już działających obiektów

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

- ▶ W 2024 roku w Trójmieście otworzyły się 3 hotele. Pierwszy to hotel pod nową lifestylową marką z grupy Motel One – Cloud One z 324 pokojami. Obiekt zlokalizowany jest na Wyspie Spichrzów, przy ul. Stągiewnej 27, obok Hotelu Puro. Hotel Cloud One został zaprojektowany w formie kilku charakterystycznych dla tej części miasta kamienic. Obiekt zaoferuje pokoje „the cloud” o powierzchni 16 m² i „roomy cloud” - 18 m². To pierwszy hotel pod tą marką w Polsce.
- ▶ Kolejnym obiektem jest Milo Hotel Gdańsk, nowoczesny hotel położony w pobliżu lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku. Hotel oferuje 40 pokoi, restaurację śniadaniową i bar kawowy. A w Sopocie otwarty został 4-gwiazdkowy Umi Hotel z 35 pokojami.
- ▶ Sieć Q Hotel planuje otwarcie 220-pokojowego hotelu przy ulicy Haffnera 89 w Sopocie. Otwarcie obiektu planowane jest w 2026 roku.
- ▶ W Gdańsku, na Wyspie Spichrzów, rozpoczęto budowę luksusowego, pięciogwiazdkowego hotelu Renaissance. Obiekt, zlokalizowany w historycznych spichlerzach Wielki i Mały Grodeck oraz dwóch nowych budynkach dobudowanych przy ul. Chmielnej, będzie dysponował 250 pokojami. Planowane otwarcie hotelu przewidziano na przełom lat 2025 i 2026. Operatorem obiektu będzie firma PI Hotele & Apartamenty.
- ▶ Grupa Europlan zrealizuje w Gdańsku hotel Prize by Radisson (poprzednio planowany Hotel Motlava) z ok. 125 pokojami. Obiekt powstanie przy ul. Żabi Kruk, obok Wyspy Spichrzów.
- ▶ W Gdańsku powstanie akademik z trzygwiazdkowym hotelem. Kompleks składał się będzie z 392 pokoi akademickich i 100 hotelowych. Zlokalizowany będzie przy Alei Grunwaldzkiej 239, gdzie wcześniej planowano dwumarkowy kompleks sieci IHG ze Staybridge Suites i Holiday Inn Express, naprzeciwko kampusu Uniwersytetu Gdańskiego i Uniwersytetu WSB Merito Gdańsk.
- ▶ W maju Spółka Marvipol rozpoczęła sprzedaż pokoi w systemie condo w swojej najnowszej inwestycji, 332-pokojowym obiekcie hotelowym o standardzie 4-gwiazdek Unique Hotel Gdańsk przy ul. Chmielnej 78/80 na Wyspie Spichrzów. Operatorem ma być Unique Hotels & Apartments, który zarządza też obiektem Royal Tulip Warsaw Apartments.
- ▶ Międzynarodowe Targi Gdańskie planują rozbudowę swojego kompleksu targowo-wystawienniczego Amber Expo, zlokalizowanego w sąsiedztwie Polsat Plus Areny w Gdańsku. W 2025 roku oddana do użytku zostanie nowa hala, a za dwa lata 3-gwiazdkowy hotel z ok. 160 pokojami pod marką ibis Styles.
- ▶ W Wiślinie koło Gdańska przy ujściu Martwej Wisły do Bałtyku planowany jest kompleks apartamentowo-hotelowy Wind Yacht Resort z mariną i 5-gwiazdkowym hotelem pod sieciąową marką. Operatorem ma być VHM Hotel Management.
- ▶ W lipcu Grupa Hotelowa PI Apartamenty&Hotele zawarła umowę franczyzową z siecią Marriott International na 4-gwiazdkowy hotel Tribute Portfolio na Wyspie Spichrzów w Gdańsku. Obiekt powstanie obok budowanego przez PI hotelu Renaissance i zaoferuje 60 pokoi.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

Nowe otwarcia hotelowe w 2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Motel One Cloud One	★★	324	Milo Hotel Gdańsk	★★★	40
Umi Hotel Sopot	★★★★	35			

Planowane otwarcia hotelowe w 2025-2027 r.

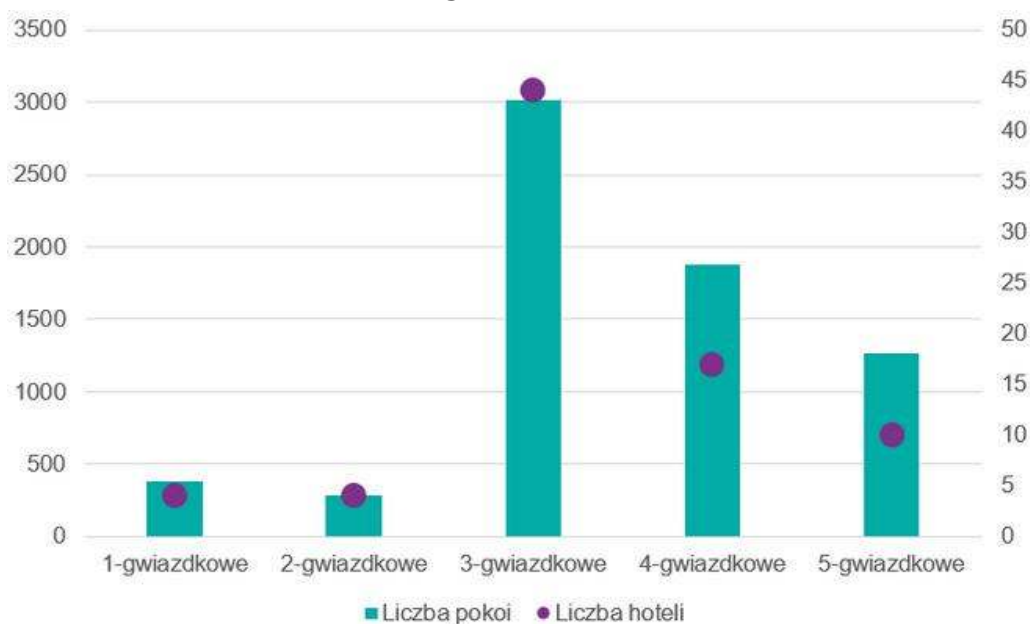
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
The Brick Tribute Portfolio	★★★★	60	Indigo Gdańsk Old Town*	★★★★	70
Destigo Hotel / Hotel na Wyspie Spichrzów	n/a	96	Hotel Renaissance	★★★★★	254
Q Hotel Sopot	★★★★	220	Ibis Styles	★★★	160
Unique Hotel Gdańsk	★★★★	332	Wind Yacht Resort	★★★★★	150
Citi Hotel's Gdańsk	★★★	105	Arche Hotel Gdańsk Airport	★★★	150
Prize by Radisson (poprzednio Hotel Motlava)	★★★★	125	Four Points by Sheraton Gdańsk Airport*	★★★★	120
Fort Motlava*	★★★★	153	Holiday Inn Express Gdansk Airport*	★★★	157
Mövenpick Gdynia	★★★★★	176	Hotel w kompleksie Plac Unii	★★★★	n/a
Moxy – Waterfront Gdynia	★★★	160	Aparthotel – Waterfront Gdynia	n/a	142

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



Wrocławski rynek hotelowy oferuje 6,8 tys. pokoi w 79 hotelach. Pokoje sieciowe (pod globalną, krajową bądź regionalną marką) stanowią 54% podaży wszystkich pokoi w mieście. Dominującą grupą są we Wrocławiu pokoje 3-gwiazdkowe, które stanowią ok. 44% całkowitej podaży, a 63% z nich działa pod marką własną. Pokoje należące do sieciowych hoteli w tym segmencie stanowią ok. 25%. Drugi największy segment to pokoje 4-gwiazdkowe, które stanowią ok. 27% podaży pokoi hotelowych. Z kolei segment 5-gwiazdkowy to ok. 19% całkowitej podaży pokoi w mieście, z czego aż 78% pokoi działa pod globalną marką.

Podaż hoteli we Wrocławiu wg kategorii w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



79
HOTELI



6820
POKOI



54%
POKOI MARKOWYCH



44%
POKOI



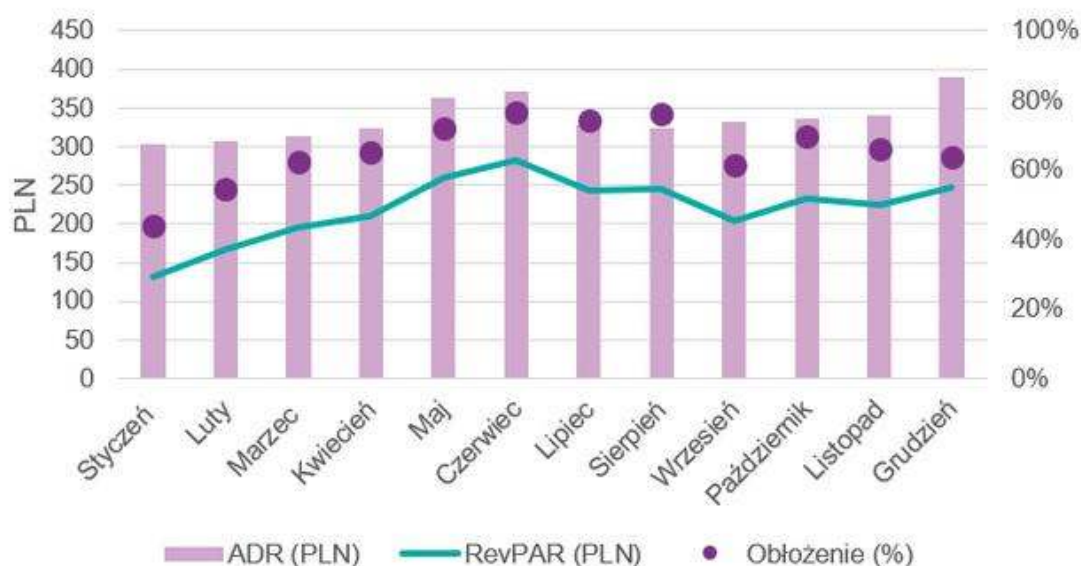
27%
POKOI



19%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR

Wrocław - szacunkowe wyniki hoteli
w 2024 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, jednak od dłuższego czasu rynek wrocławski boryka się z problemem powrotu do obłożenia z 2019 r. Średni wskaźnik obłożenia w 2024 r. był podobny do zeszłorocznego i wyniósł 65%, co jest wynikiem nadal niższym o blisko 7,5 p.p. od wyniku z 2019 r. Średnie ADR wyniosło 338 PLN (wzrost jedynie o ok. 5 PLN rok do roku), co przełożyło się również na niski wzrost RevPar – który wyniósł jedynie 220 PLN. Wskaźnik RevPar jest tym samym najniższy wśród największych miast w Polsce (niższy od Poznania o ok. 6 PLN).

Obecna sytuacja i brak wzrostu obłożenia we Wrocławiu jest częściowo związany z ograniczeniem aktywności firmy LG Chem Energy. Ministerstwo Cyfryzacji poinformowało we wrześniu, że Intel zmienia plany inwestycyjne i wstrzymuje na dwa lata projekt budowy fabryki w Miękinii pod Wrocławiem. Decyzja ta wynika z pogarszającej się globalnej sytuacji finansowej firmy.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

- ▶ W 2024 roku we Wrocławiu otwarto dwa nowe hotele. Pierwszym z nich jest Element by Westin, który jest drugim w Europie aparthotelem tej marki. Obiekt dysponuje 115 pokojami z aneksami kuchennymi i jest zarządzany przez firmę Hotel Co 51, będącą częścią Grupy Vastint. Hotel znajduje się w rejonie kompleksu biurowego Business Garden, a w jego ofercie znajduje się restauracja Salon, która serwuje dania przygotowane z lokalnych składników oraz regionalne wina.
- ▶ W grudniu otwarto Hotel Arche Klasztor Wrocław. Obiekt znajduje się w zabytkowym budynku, który wcześniej pełnił funkcję szpitala dziecięcego i klasztoru. Hotel oferuje 86 pokoi oraz różne udogodnienia, w tym restaurację, kawiarnię i sale konferencyjne.
- ▶ Trwa przebudowa hotelu Grand we Wrocławiu, który będzie działał pod marką Mövenpick i oferował 179 pokoi. Otwarcie, które pierwotnie planowano na koniec 2023 roku, zostało opóźnione do pierwszego kwartału 2025 roku. Inwestycja, realizowana przez firmę Rafin Development, obejmuje również nowoczesne sale konferencyjne, restaurację o powierzchni 470 m² oraz strefę wellness z jacuzzi i saunami. Hotel znajduje się w zabytkowym budynku z 1903 roku, który przeszedł gruntowną rewitalizację.
- ▶ Zamknięty w trakcie pandemii hotel Duet Centrum Wrocław został ponownie otwarty po generalnym remoncie w czerwcu tego roku. Hotel położony jest przy ul. św. Mikołaja, ok. 300 metrów od Rynku. Remont miał na celu modernizację i poprawę standardów hotelu.
- ▶ Z początkiem października 205-pokojowy Wyndham Wrocław Old Town w kompleksie Wroclavia Center powiększył się o kolejne 152 pokoje. Łącznie oferuje 357 pokoi, co czyni go największym hotelem we Wrocławiu.
- ▶ Trwa budowa hotelu Hampton by Hilton na terenie Portu Lotniczego Wrocław. Obecnie posiada już osiem kondygnacji. Pierwszych gości nowy hotel ma powitać pod koniec 2025 roku. W nowym obiekcie goście będą mieli do wyboru 122 pokoje. Na parterze znajdzie się lobby z obszerną częścią barowo-restauracyjną.
- ▶ Sieć B&B Hotels zapowiedziała otwarcie w 2025 r. swojego drugiego hotelu we Wrocławiu. Znajdzie się on w zabytkowym budynku z lat 30-tych ubiegłego wieku na rogu Rynku i Placu Solnego. W hotelu znajdzie się ok. 200 pokoi.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

Nowe otwarcia hotelowe w 2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Element by Westin	★★★	229	Arche Hotel Klasztor Wrocław	★★★★★	86

Planowane otwarcia hotelowe w 2025-2027

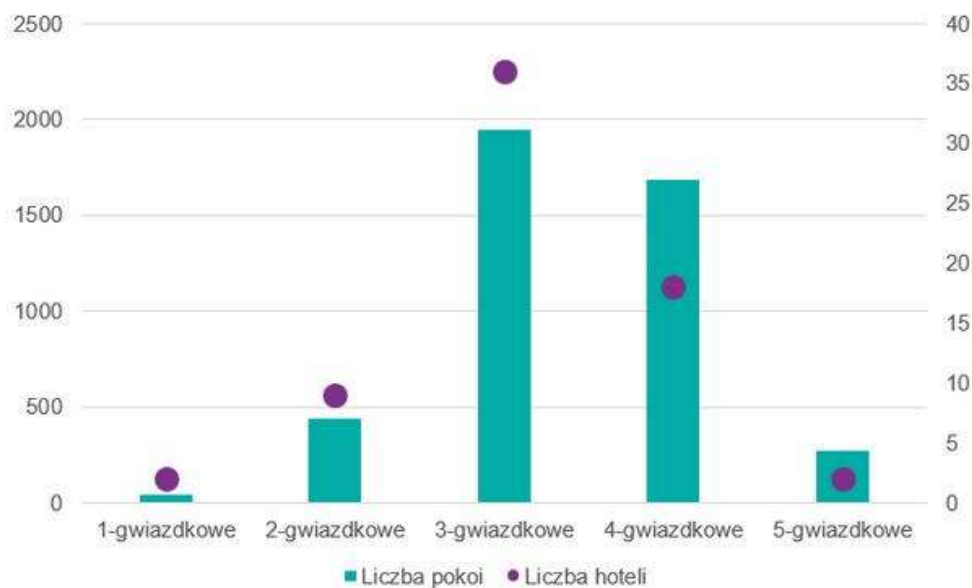
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Mövenpick Wrocław (rebranding hotelu Grand)	★★★★★	179	Autograph Hotel – Pałac Hatzfeldów	★★★★★	149
Four Points by Sheraton (rebranding Hotelu Wieniawa)	★★★★★	160	Puro Wrocław Orłąt Lwowskich*	★★★★★	337
Focus Hotel Premium Wrocław	★★★★★	87	Blue Sky Hotel*	★★★★★	105
B&B Hotel	★★★	200	Holiday Inn Express Wrocław South*	★★★	114
Zabytkowe kamienice przy ul. Kuźnicznej - konwersja	n/a	n/a	Hotel przy ul. Robotniczej	n/a	180
Hotel przy ul. Grabiszyńskiej (R4R)	n/a	400	Remont Hotelu Polonia*	★★★★★	200
Aparthotel przy ul. Krzywoustego	n/a	80	Hotel przy ul. Kolejowej	n/a	170
Hampton by Hilton Wrocław Airport	★★★	122	Hotel przy Placu Wolności*	★★★★★	145
Hotel w biurówcu Zremb przy ul. Traugutta	n/a	n/a	Hotel Lothus – rozbudowa*	★★★★★	113
Hotel przy ul. Piłsudskiego	n/a	n/a	Hotel w dawnym budynku poczty przy Purkyniego	★★★★★	n/a
Hotel przy ul. Sikorskiego*	n/a	n/a	Hotel przy ul. Wodzisławskiej*	n/a	n/a
Hotel przy Szewskiej 3 (dawny budynek Wrobis)	★★★★★	120			

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



Poznań oferuje 4,3 tys. pokoi hotelowych zlokalizowanych w 67 obiektach. 61% pokoi działa pod szyldem sieciowym (globalna, regionalna bądź polska sieć hotelowa). W Poznaniu w 5-gwiazdkowym standardzie działają tylko 2 hotele z około 270 pokojami. Pokoje w hotelach 4-gwiazdkowych stanowią 39% wszystkich dostępnych pokoi, z czego 65% funkcjonuje pod marką sieci globalnych. Zdecydowanym liderem pod względem liczby hoteli oraz pokoi jest grupa hoteli 3-gwiazdkowych, które oferują 44% pokoi w mieście, z czego ok. 30% to pokoje z globalną marką.

Podaż hoteli w Poznaniu wg kategorii w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



67
HOTELI



4 371
POKOI



61%
POKOI MARKOWYCH



44%
POKOI

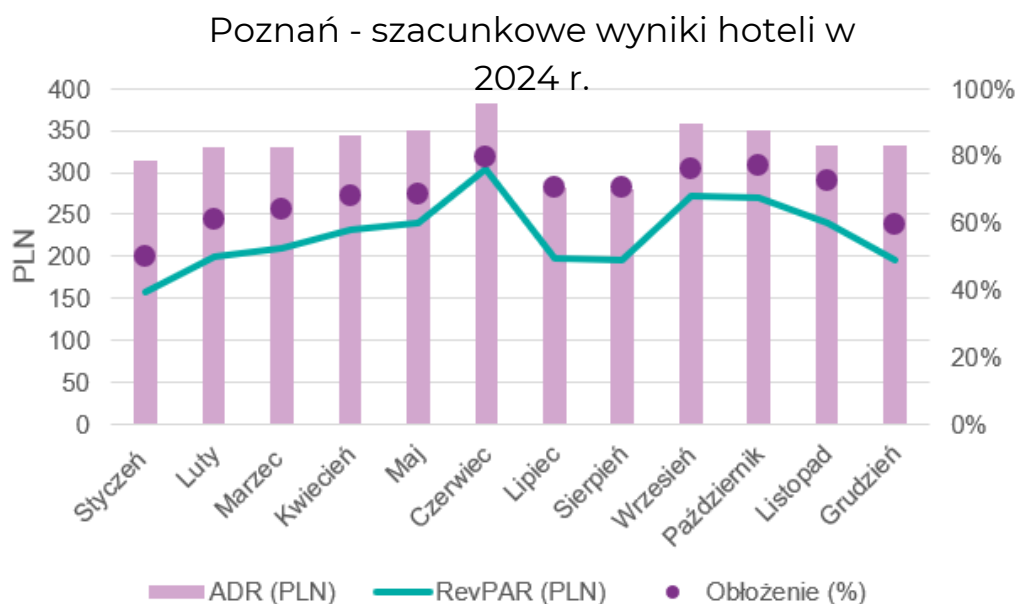


39%
POKOI



6%
POKOI

Obłożenie, ADR, RevPAR



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

*Obłożenie hoteli głównie sieciowych

W roku 2024 nastąpiło znaczne odbicie rynku hoteli poznańskich, które osiągnęły poziom obłożenia na średnim poziomie ok. 68%, co jest wynikiem lepszym o ok. 5 p.p. rok do roku. Najwyższy wzrost obłożenia zanotowano w miesiącach letnich: w czerwcu średnie obłożenie wyniosło 80% (wzrost o 7 p.p. rok do roku), w lipcu i sierpniu po 70% (zarówno w lipcu jak i sierpniu przyrost o aż 11 p.p.). Średnia cena była porównywalna z rokiem poprzednim i wyniosła ok. 332 PLN, co przełożyło się na wzrost RevPar o ok. 16 PLN do poziomu 226 PLN.



Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

- ▶ W roku 2024 w Poznaniu nie otwarto żadnego obiektu hotelowego.
- ▶ Przy ul. Zielonej rozpoczęła się budowa Y3 Signature Hotel ze 197 lokalami sprzedawanymi w systemie condo. Wcześniej inwestycja zapowiadała się jako hotel pod marką Barcelo. Otwarcie planowane jest na 2026 rok.
- ▶ Rynek poznański wzbogaci się również o nowy pięciogwiazdkowy hotel. Obiekt będzie działał pod marką Mövenpick i oferował 160 pokoi. Budowa hotelu ma rozpocząć się wiosną 2025 roku. Oprócz części noclegowej w hotelu zaplanowano strefę restauracji, bar, sale konferencyjne, fitness, basen oraz strefę SPA.

Planowane otwarcia hotelowe w 2025-2027 r.

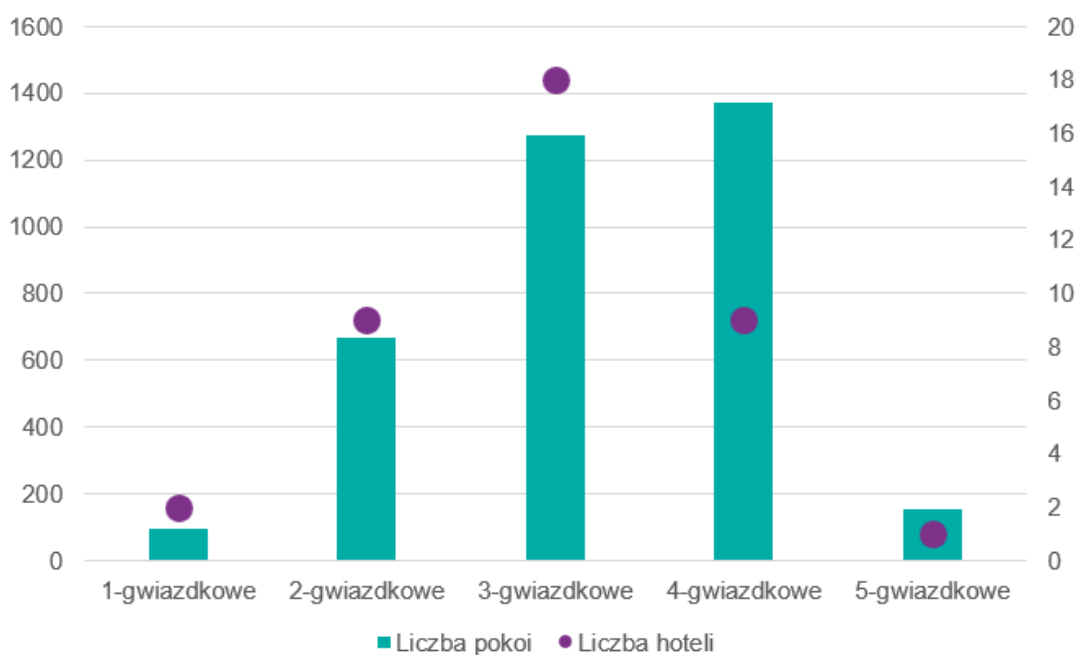
Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Blow Up Hall (ponowne otwarcie)	★★★★★	22	Y3 Signature Hotel	★★★★★	197
Four Points by Sheraton (rebranding Hotelu Ikar)	★★★★★	160	AC by Marriott *	★★★★★	150
Arche Fort VI	★★★★★	149	Authors Boutique Hotel*	n/a	21
Hotel de Rome (Tapestry by Hilton)	★★★★★	96	Sure Hotel by Best Western*	n/a	40
Movenpick Poznań	★★★★★	159	Hotel Qubus*	★★★★★	100
Hotel, ul. Kramarska (konwersja zabytkowej kamienicy)	n/a	50			

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



W Łodzi działa aktualnie 39 hoteli. Do sieci hotelowych należy ok. 60% z 3,6 tys. pokoi hotelowych dostępnych na rynku. Na łódzkim rynku działa 1 obiekt w standardzie 5-gwiazdkowym, pokoje w segmencie 4-gwiazdkowym stanowią 39%, podobnie w segmencie 3-gwiazdkowym, gdzie mamy 36% pokoi dostępnych w mieście.

Podaż hoteli w Łodzi wg kategorii w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



39
HOTELI



3562
POKOJE



60%
POKOI MARKOWYCH



36%
POKOI



39%
POKOI



4%
POKOI

32

Obłożenie, ADR, RevPAR

Po trochę słabszym dla Łodzi poprzednim roku, w 2024 większość wybranych hoteli zanotowała wzrosty obłożenia. Duży wpływ na rosnącą liczbę odwiedzających ma wciąż powiększająca się oferta turystyczna oraz kulturalna Łodzi. Wydarzenia znacząco wpłynęły w ubiegłym roku na obłożenie hoteli, sięgające niekiedy niemal 100% w czasie większych imprez, przy średniej całorocznej na poziomie ok. 61,5%. Podobnie jak w innych miastach Polski obserwujemy w Łodzi wzrosty średniej ceny, choć nie są one tak spektakularne jak w latach poprzednich.

Łódź w dalszym ciągu stawia na rozwój segmentu MICE. Niestety wciąż za mało jest w Łodzi międzynarodowych wydarzeń (mniej niż 10%). Z drugiej jednak strony Łódź dostała się do światowego rankingu miast ICCA 2024, i mimo że jest to dopiero 248 miejsce z 8 spotkaniami, to jednak jest to dobry trend. Wśród wydarzeń dominują konferencje i kongresy, chociaż sporo jest również pobytów i wydarzeń motywacyjnych. Ze względu na specyfikę Łodzi i bogatą ofertę nietuzinkowych obiektów na specjalne wydarzenia, w hotelach odbywa się ich tylko nieco ponad 50%, a reszta ma miejsce w innych obiektach i salach na specjalne wydarzenia oraz centrach wystawienniczych i kongresowych.

Pod koniec 2024 roku angielski magazyn The Independent wyróżnił Łódź jako jedno z najciekawszych miast na świecie. To wyróżnienie znajduje potwierdzenie w danych dostarczonych przez Łódzką Organizację Turystyczną. Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami, w 2024 roku Łódź odwiedziło ponad 4,7 miliona osób, z czego 1,03 miliona zdecydowało się na nocleg.

Dobłą wiadomością dla miasta jest fakt, że japoński koncern Daikin, globalny producent pomp ciepła i systemów klimatyzacyjnych, właśnie otworzył fabrykę w Ksawerowie pod Łodzią. Do 2030 r. zakład ma zatrudnić nawet 3 tys. osób, a pierwsze linie produkcyjne już ruszyły.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

W 2024 roku w Łodzi otwarto 1 hotel. Po gruntownym remoncie gości przyjął 3-gwiazdkowy Aiden by Best Western (dawniej hotel Reymont). Jest to pierwszy hotel tej marki w Polsce. Hotel w stylu art déco oferuje 61 pokoi, bar i restaurację, sale konferencyjne, fitness i parking.

Nowe otwarcia hotelowe w 2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Aiden by Best Western	★★★	61

Planowane otwarcia hotelowe w 2025-2027 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi	Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Breath-In Hotel	n/a	52	LHotel - Pałac Ludwika Heinzla	n/a	80
Pałac Arnolda Stillera	n/a	n/a			

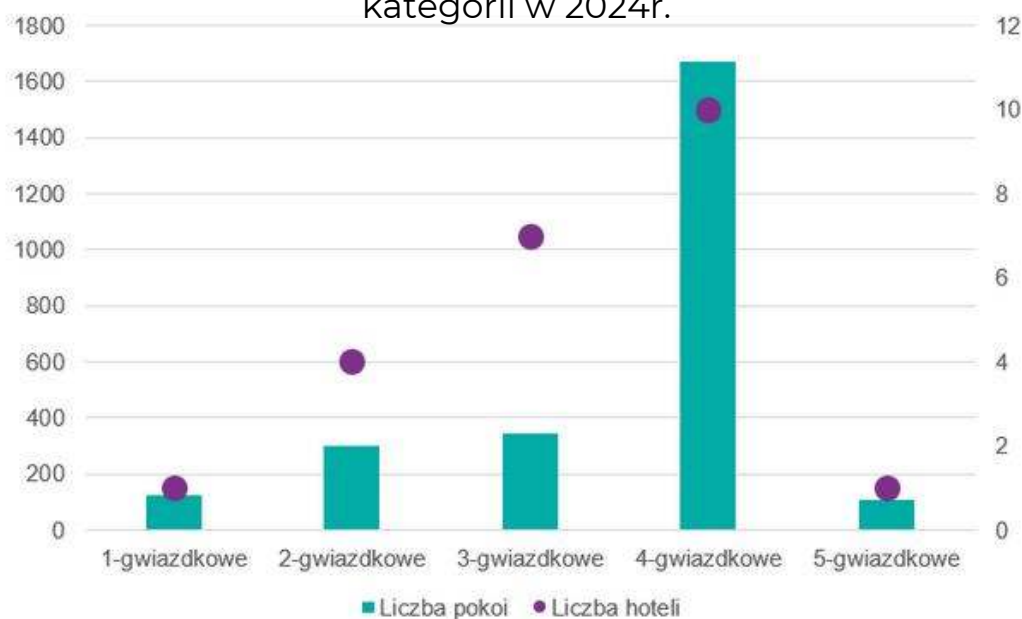
Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona



W Katowicach funkcjonują 23 hotele oferujące 2,5 tysiąca pokoi. Na katowickim rynku zdecydowanie dominują zarówno obiekty jak i pokoje hotelowe w segmencie 4-gwiazdkowym stanowiące ok. 66% wszystkich pokoi w mieście. Pokoi hotelowych w segmencie 3-gwiazdkowym jest zdecydowanie mniej – tylko ok. 14%. W Katowicach w dalszym ciągu jest tylko jeden hotel 5-gwiazdkowy. Podaż w mieście zdominowana jest przez hotele sieciowe - aż 83% całkowitej podaży.

Podaż hoteli w Katowicach wg kategorii w 2024r.



Źródło: Hotel Professionals Research Hub



23
HOTELE



2 546
POKOI



83%
POKOI MARKOWYCH



14%
POKOI



66%
POKOI



4%
POKOI

34

Obłożenie, ADR, RevPAR

Chociaż Katowice nieustannie pracują nad intensyfikacją ruchu turystycznego, wyniki obłożenia w 2024 roku w wybranych hotelach w Katowicach wykazują nieznaczne spadki w stosunku do poprzedniego roku. Pozytywny trend da się natomiast zaobserwować w przypadku średniej ceny, które w w/w obiektach wzrosła w stosunku do 2023 roku.

Katowice opierają się na sektorze turystyki biznesowej, obejmującym wydarzenia biznesowe, konferencje i kongresy. Sektor MICE wrócił już do stanu sprzed pandemii. Działalność Spodka oraz Międzynarodowego Centrum Kongresowego znacząco przyczyniła się do wzrostu tej dynamiki. W 2024 roku Katowice, jako Europejskie Miasto Nauki, zorganizowały szereg wydarzeń promujących turystykę i naukę. Jednym z kluczowych wydarzeń był Tydzień Turystyki, który odbył się we wrześniu. Katowice były również gospodarzem konferencji Wikimania 2024, która odbyła się w MCK w sierpniu. Wydarzenie to przyciągnęło uczestników z całego świata, co miało pozytywny wpływ na lokalną turystykę. Kolejnymi dużymi wydarzeniami były Europejski Kongres Gospodarczy (EEC) czy Europejski Kongres Małych i Średnich Przedsiębiorstw. Dzięki takim inicjatywom Katowice umacniają swoją pozycję na mapie turystycznej Polski, przyciągając zarówno turystów krajowych, jak i zagranicznych. Katowice jako dynamiczne centrum konferencyjne i biznesowe w Polsce kontynuuje rozwój poprzez organizację różnorodnych wydarzeń.

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane

- ▶ W 2024 roku w Katowicach otwarto tylko 1 hotel, butikowy hotel M23 z 42-ma pokojami. Nazwa pochodzi od adresu Mariacka 23. Hotel ma 7 pięter i jest zlokalizowany w prawie stuletniej kamienicy. Na ścianie bocznej od strony ulic Mariackiej Tylnej i Francuskiej znajduje się mural upamiętniający znakomitego muzyka i wokalistę Zbigniewa Wodeckiego. Hotel oferuje restaurację i bar.
- ▶ Po zakończeniu współpracy z Radisson Hotel Group, hotel w Katowicach, który funkcjonował pod marką Park Inn by Radisson (a jeszcze wcześniej Best Western Premiere), rozpoczął nowy etap działalności jako Hola Hotel Katowice, po czym w czerwcu po raz kolejny zmienił nazwę i operatora. Obecnie funkcjonuje jako Metropol Hotel Katowice.
- ▶ Otwarcie hotelu voco Katowice, który powstaje w miejscu dawnego Hotelu Katowice, planowane jest na pierwszą połowę 2025 roku. Modernizacja budynku, która rozpoczęła się pod koniec 2022 roku, ma na celu przekształcenie obiektu w czterogwiazdkowy hotel premium, zgodny z standardami marki voco, należącej do InterContinental Hotels Group. Po zakończeniu modernizacji hotel zaoferuje 167 pokoi oraz szereg udogodnień, takich jak nowoczesne sale konferencyjne, restauracja, bar i centrum fitness.
- ▶ Grupa Accor podpisała umowę z siecią Hoteli DeSilva, na mocy której w Pyrzowicach powstanie ibis Styles Katowice Airport. Hotel ten będzie efektem przebudowy oraz rozbudowy istniejącego obiektu DeSilva Inn Katowice Airport. Otwarcie planowane jest na rok 2025.
- ▶ Rozpoczęła się budowa kompleksu Tribute Portfolio – Fairfield by Marriott w Katowicach. Nowy obiekt powstanie w 11 kamienicach w rejonie Placu Dworcowego. W centralnej części kompleksu znajdzie się hotel z 242 pokojami, który będzie funkcjonował pod dwiema markami Marriott: Tribute Portfolio oraz Fairfield by Marriott. Inwestycja ma na celu rewitalizację historycznych kamienic, które będą przekształcone w nowoczesny kompleks hotelowo-biurowo-usługowy.

Źródło: Hotel Professionals Research Hub

* inwestycja wstrzymana/opóźniona 35

Inwestycje otwarte, w budowie, planowane c.d.

Nowe otwarcia hotelowe w 2024 r.

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
M23	★★★★	42

Planowane otwarcia hotelowe w 2025-2027 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
Ibis Styles Katowice Airport	★★★	77			

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**