

2020

RYNEK HOTELI  
ORAZ  
CONDOHOTELI  
W POLSCE



# Spis treści

WSTĘP

strona 3

PODAŻ HOTELI  
I MIEJSC  
NOCLEGOWYCH

strona 4

ANALIZA PODAŻY  
– WOJEWÓDZTWA

strona 5

ANALIZA PODAŻY  
– AGLOMERACJE  
I MIEJSCOWOŚCI  
WYPOCZYNKOWE

strona 6

ANALIZA  
PRZYSZŁEJ PODAŻY

strona 9

NOWE MARKI,  
TRENDY  
NA RYNKU

strona 14

POPYT  
MIEJSC  
NOCLEGOWYCH

strona 15

WSKAŹNIKI  
ADR I REVPAR

strona 18

ANALIZA RYNKU  
CONDOHOTELI  
I OBIEKTÓW  
Z APARTAMENTAMI  
WYPOCZYNKOWYMI

strona 19

PODSUMOWANIE

strona 23

SŁOWNIK

strona 24

# Wstęp

Szanowni Państwo,  
przedstawiamy Wam kolejną edycję raportu dotyczącego rynku hoteli i condo-hotelu, a także obiektów z apartamentami wypoczynkowymi w Polsce.

W naszym raporcie, podobnie jak w latach ubiegłych, przeanalizowaliśmy sytuację na rynku hotelowym w największych polskich aglomeracjach oraz najpopularniejszych obszarach turystycznych. W tym roku zdecydowaliśmy się na przesunięcie publikacji raportu na marzec, aby podsumować sytuację na koniec 2019 r. Podobnie jak w poprzednich edycjach raport zawiera dane obrazujące strukturę popytu tj. średnioroczny przyrost liczby turystów polskich i zagranicznych, a także uśrednione wyniki finansowe dla wybranych segmentów hoteli. Analizie poddany został również współistniejący segment – rynek condo-hotelu i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi. Prezentujemy w niej dane obrazujące dynamikę z jaką w ostatnim czasie rozwijał się ten rynek. Na koniec podejmujemy próbę przewidywania potencjalnych scenariuszy rozwoju rynku hotelowego oraz możliwe skutki dla branży związane z wystąpieniem kryzysu.

Do końca 2019 r. obserwowaliśmy nienotowaną jeszcze w historii naszego kraju hossę na rynku hotelowym. Liczne otwarcia wzbogaciły krajową bazę hotelową pod względem nietuzinkowych inwestycji. Bezpośrednio przełożyło się to na odnotowany wzrost podaży pokoi hotelowych i miejsc noclegowych. Popyt wciąż pozostawał na bardzo wysokim poziomie, gdyż mimo coraz większej podaży miejsc noclegowych w większości województw zanotowano statystyczny wzrost współczynnika wykorzystania pokoi hotelowych.

Zamieszczone w raporcie zestawienia przyszłej podaży, odnoszące się do obiektów będących w budowie lub planowanych do wybudowania w najbliższych latach, wskazywały na dalszy dynamiczny rozwój tego sektora w najbliższym okresie.

Część merytoryczna raportu została przygotowana w większości na przełomie lutego i marca, kiedy jeszcze nie mogliśmy przewidywać skutków, jakie przyniesie dla branży rozwój pandemii COVID-19. Zdecydowaliśmy się jednak opublikować nasze opracowanie jako podsumowanie kończącego się niestety okresu hossy dla sektora hotelowego. Zdajemy sobie sprawę, że przedstawiona w raporcie ocena sytuacji oraz potencjalne prognozy mogą nie znaleźć odzwierciedlenia w obecnej, bardzo dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości. Z całą pewnością rozwój pandemii, a w szczególności okres jej trwania, będą miały daleko idące negatywne skutki dla całej branży turystycznej, w tym również dla rynku hoteli oraz condo-hotelu i apartamentów wakacyjnych. W momencie publikacji raportu skala potencjalnych konsekwencji jest trudna do przewidzenia i będzie zależeć od rozwoju pandemii i czasu jej trwania, co uniemożliwia formułowanie konkretnych prognoz. Nasze opracowanie może być za to punktem odniesienia dla przyszłych analiz tego segmentu rynku w sytuacji już po ustaniu pandemii.

Niemniej, mamy nadzieję, że zawarte w raporcie dane będą dla Państwa interesujące i wzbogacą Państwa wiedzę o rozwoju rodzimego rynku hoteli, a także segmentu condo-hotelu i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi.

# PODAŻ HOTELI I MIEJSC NOCLEGOWYCH

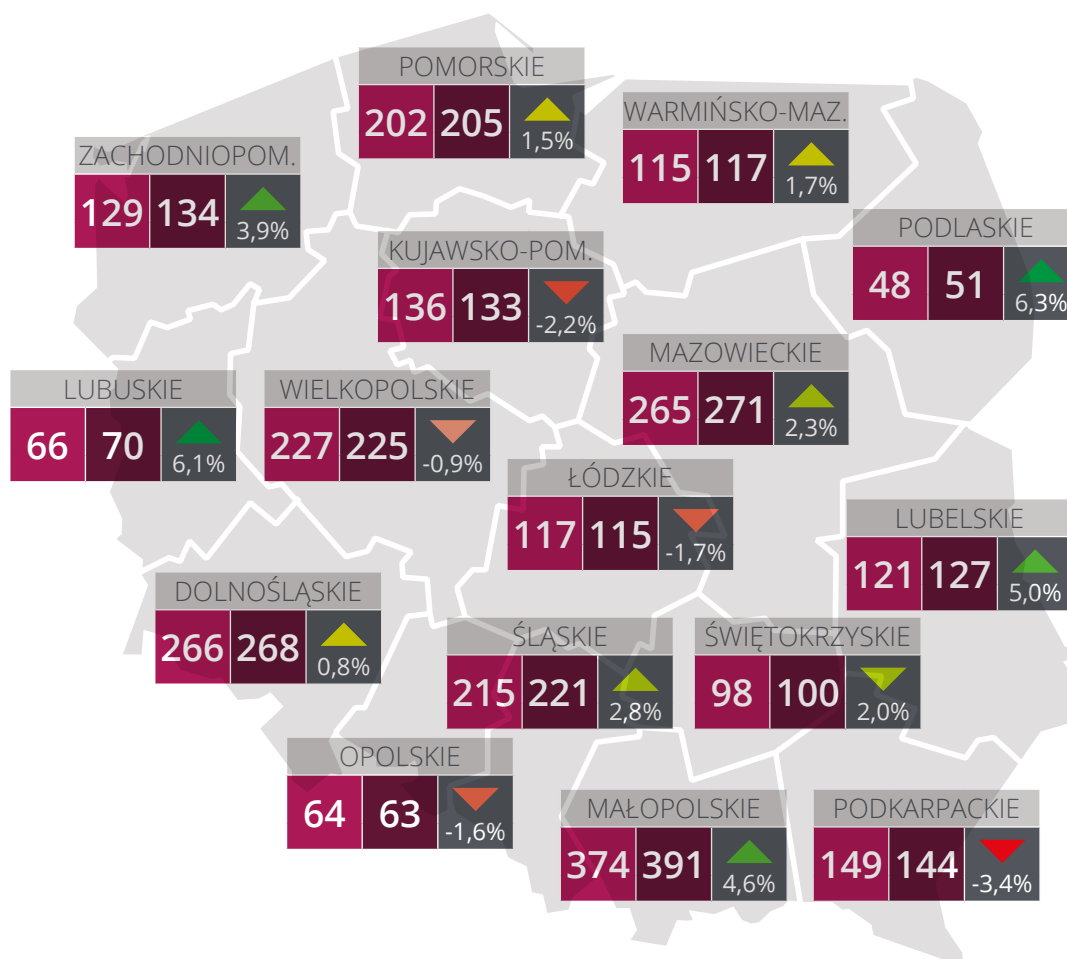
PODAŻ HOTELI  
I MIEJSC  
NOCLEGOWYCH  
W 2018 ORAZ I POŁ.  
2019 R. ORAZ ZMIANA  
I POŁ. 2019/2018

2018 r.	
I poł. 2019 r.	

## HOTELE

POLSKA		
2 592	2 635	▲ 1,7%

Źródło: Emmerson Evaluation



# ANALIZA PODAŻY województwa

W połowie 2019 r. w całej Polsce funkcjonowało 2 635 skategoryzowanych hoteli z około 286 tysiącami miejsc noclegowych. Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że liczba hoteli w Polsce wzrosła w 11 województwach. Biorąc pod uwagę liczbę miejsc noclegowych odnotowano 4,5% wzrost bazy noclegowej w stosunku do 2018 r.

Pomimo spadku liczby hoteli w woj. łódzkim, liczba miejsc noclegowych na jego obszarze w pierwszym półroczu 2019 r. wzrosła o 0,6% względem 2018 r., co spowodowane było rozbudową istniejącej bazy hotelowej. W województwie wielkopolskim oraz kujawsko-pomorskim liczba hoteli spadła, ale została zachowana podaż miejsc noclegowych na poziomie z roku 2018.

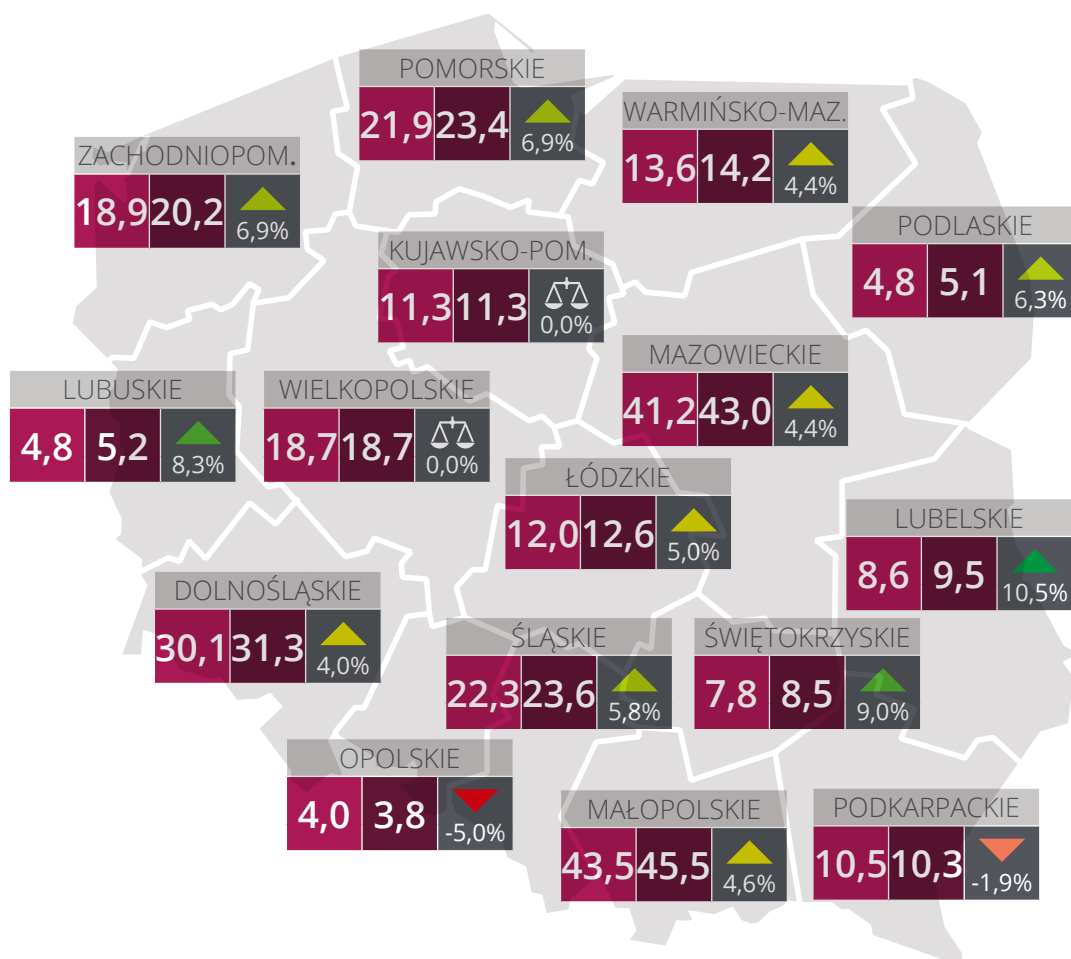
Przyczyną takiej sytuacji była rozbudowa m.in. 4★ hotelu Focus Premium Pod Orłem w Bydgoszczy.

Największy wzrost podaży miejsc noclegowych w hotelach odnotowano w województwie lubelskim – o 10,5% i w świętokrzyskim – o 9%. Spadek podaży miejsc noclegowych w hotelach odnotowano jedynie w województwie opolskim – o 5% i podkarpackim – o 1,9%, gdzie obiekty były zamykane w celu ich modernizacji albo całkowicie wyłączane z użytkowania.

W województwie kujawsko-pomorskim oraz wielkopolskim baza noclegowa nie uległa zmianie, a w województwie opolskim i podkarpackim odnotowano nieznaczne spadki liczby miejsc noclegowych w hotelach.

## MIEJSCA NOCLEGOWE [tys.]

POLSKA		
274,0	286,2	▲ 4,5%



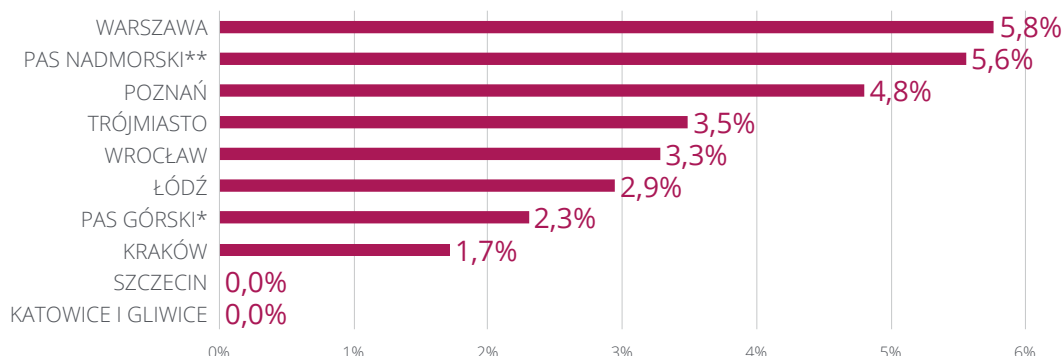
# ANALIZA PODAŻY

## aglomeracje i miejscowości wypoczynkowe

### ZMIANA LICZBY HOTELI 2019/2018 [%]

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTRÓŃ)  
 \*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

Źródło: Emmerson Evaluation



**Dla najważniejszych rynków hotelarskich, reprezentowanych przez największe miasta wojewódzkie i regiony turystyczne, zebraliśmy własne, szczegółowe dane za cały 2019 r. Również w tym przypadku widać wzrost liczby hoteli w stosunku do 2018 r.**

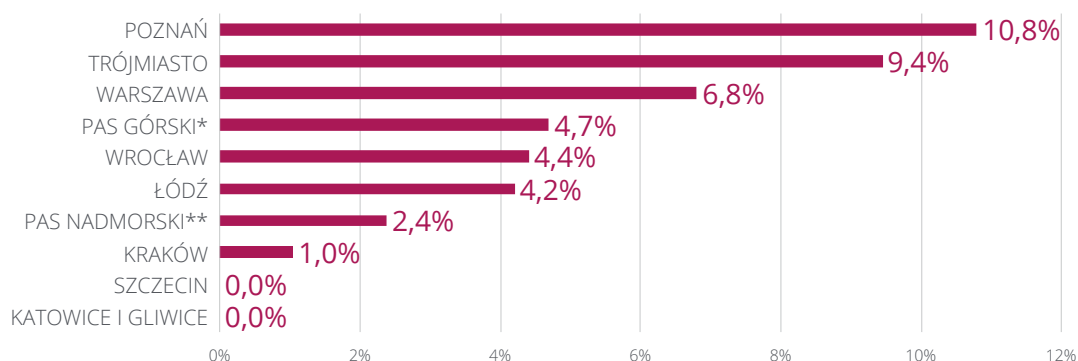
Największe wzrosty pod względem liczby hoteli obserwowaliśmy na rynku stołecznym. W 2019 r. w Warszawie podaż hoteli wzrosła o 5,8% r/r. Podobny wzrost

– na poziomie 5,6% odnotowano w pasie nadmorskim reprezentowanym przez Świnoujście, Kołobrzeg oraz Półwysep Helski. W czołówce znalazł się także Poznań ze wzrostem na poziomie 4,8%. Około 3% wzrost liczby hoteli zaobserwowano w Trójmieście, Wrocławiu i Łodzi. Nieco mniejszy, na poziomie 2,3%, odnotowano w pasie górskim reprezentowanym przez Zakopane, Karpacz, Beskidy. W Szczecinie oraz w głównych miastach aglomeracji śląskiej (Katowice, Gliwice) 2019 r. nie oddano do użytku nowych hoteli.

### ZMIANA LICZBY POKOI HOTELOWYCH 2019/2018 [%]

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTRÓŃ)  
 \*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

Źródło: Emmerson Evaluation



W 2019 r. największy przyrost liczby pokoi względem końca 2018 r. można było zaobserwować w Poznaniu, gdzie podaż wzrosła o 10,8%. W stolicy Wielkopolski w analizowanym okresie oferta hoteli została wzbogacona o nowe obiekty globalnych marek. Powstały tam m.in. hotele Hampton by Hilton i Ibis Poznań Centrum. Wysoki wzrost liczby pokoi hotelowych zanotowany zo-

stał także w Trójmieście – 9,4% r/r. Tak znaczący przyrost wynika z uruchomienia nowych obiektów: znajdujących się na Wyspie Spichrzów 4★ Holiday Inn City Center i Radisson Hotel & Suites oraz 3★ Hotelu Platan zlokalizowanego na obrzeżach Gdańska. Wymienione obiekty oferują łącznie 618 pokoi hotelowych.

# WYBRANE OTWARCIA HOTELI W OKRESIE OD II POŁ. 2018 R.

Źródło: Emmerson Evaluation

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI	KATEGORIA
WARSZAWA	IIH2018	Krakowska Residence	Włochy	350	★★★
		ibis Styles Warszawa Centrum	Śródmieście	179	★★★
		Hotel Warszawa (Prudential)		147	★★★★★
	IH2019	Four Points by Sheraton Warsaw	Mokotów	190	★★★★
		Vienna House Mokotów Warszawa		164	★★★★
		Moxy by Marriott Koneser	Praga Północ	141	★★★
		Arche Hotel Geologiczna	Włochy	80	★★★
	IIH2019	Puro Warszawa Centrum	Śródmieście	148	★★★★
Motel One		333		★★	
KRAKÓW	IIH2018	Metropolo by Golden Tulip	Podgórze	220	★★★★
		Plaza Boutique Hotel	Stare Miasto	34	★★★★
	Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery by Sofitel	64		★★★★★	
	IH2019	The Loft Hotel		28	★★★★
Balthazar Design Hotel		28	★★★★★		
GDAŃSK	IH2019	Holiday Inn City Center	Śródmieście	240	★★★★
		Radisson Hotel & Suites		350	★★★★
		Hotel Platan	Łostowice	28	★★★
POZNAŃ	IIH2018	Focus Hotel Premium	Nowe Miasto	94	★★★
		Park Inn by Radisson	Stare Miasto	166	★★★★
	IH2019	Hampton by Hilton		117	★★★
		ibis Poznań Centrum	Centrum	190	★★★
WROCŁAW	IIH2019	Moxy by Marriott	Port Lotniczy Poznań-Ławica	120	★★★
	IIH2018	Active Hotel	Psie Pole	69	★★★
		IH2019	Hotel ZOO	Śródmieście	50
IIH2019	The Bridge MGallery by Sofitel		184		★★★★★
ŁÓDŹ	IH2019	Puro	Śródmieście	136	★★★★
LUBLIN	IIH2018	Arche Hotel	Śródmieście	132	★★★
RZESZÓW	IIH2019	Holiday Inn Express Jasionka	Rzeszów-Jasionka	120	★★★
ŚWINOUJŚCIE	IH2019	Hotel Henryk (Uzdrowisko Świnoujście)	Dzielnica Nadmorska	74	★★★
WŁADYSŁAWOWO	IH2019	Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT*	Cetniewo	12	★★★★
ZAKOPANE	IH2019	Radisson Blu Hotel & Residences	Antałówka	158	★★★★
KARPACZ	IH2019	Green Mountain Hotel & Apartments*	Wilcza Poręba	137	★★★★★
SZKLARSKA PORĘBA	IIH2019	Platinum Mountain Hotel&SPA*	Kilińskiego	147	★★★★★

\*hotel funkcjonujący w systemie condo

Warszawa, jako trzecie miasto w rankingu, zanotowała w 2019 r. wzrost liczby pokoi hotelowych na poziomie 6,8% r/r. W stolicy otwarto m.in. Four Points by Sheraton Warsaw, Vienna House Mokotów Warszawa i Moxy by Marriott Koneser. Obiekty zaoferowały łącznie około 500 pokoi hotelowych.

Nowo otwarte obiekty w pasie górskim wygenerowały w 2019 r. wzrost podaży pokoi hotelowych o 4,7% r/r. Wszystko za sprawą otwarcia dwóch obiektów: Radisson Blu Hotel & Residences, oferującego 158 pokoi hotelowych oraz Green Mountain Hotel & Apartments, oferującego 137 pokoi. Wymienione obiekty są skategoryzowane odpowiednio na 4★ i 5★.

We Wrocławiu i Łodzi wzrost podaży liczby pokoi hotelowych odnotowano na poziomie ponad 4%. W stolicy Dolnego Śląska portfolio hoteli zostało wzbogacone o dwa nowe obiekty, 3★ Hotel ZOO z 50 pokojami oraz

5★ The Bridge MGallery by Sofitel, oferujący 184 pokoje hotelowe. W 2019 r. w Łodzi otwarto m.in. hotel 4★ PURO liczący 136 pokoi hotelowych.

Wzrost liczby pokoi hotelowych na poziomie 2,4% widoczny był w pasie nadmorskim. Do wzrostu podaży przyczynił się nowo otwarty Hotel Henryk (Uzdrowsko Świnoujście) oraz hotel Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT we Władysławowie, który dysponuje zarówno tradycyjnymi pokojami hotelowymi, jak i pokojami sprzedawanymi w systemie condo.

W Krakowie w 2019 r. otwarto 3 nowe obiekty, które oferują łącznie 120 pokoi hotelowych. Wśród nowo otwartych obiektów największy był 5★ hotel Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery by Sofitel, który dysponuje 64 pokojami. Pozostałe dwa obiekty 4★ The Loft Hotel i 5★ Balthazar Design Hotel oferują po 28 pokoi hotelowych.

## PODAŻ HOTELI OD 2018 R. WRAZ Z PROGNOZĄ DO 2021 R.

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

Źródło: Emmerson Evaluation

podaż hoteli na koniec 2018 r.	
nowa podaż hoteli na koniec 2019 r.	
nowa (szacowana) podaż hoteli do końca 2021 r.	



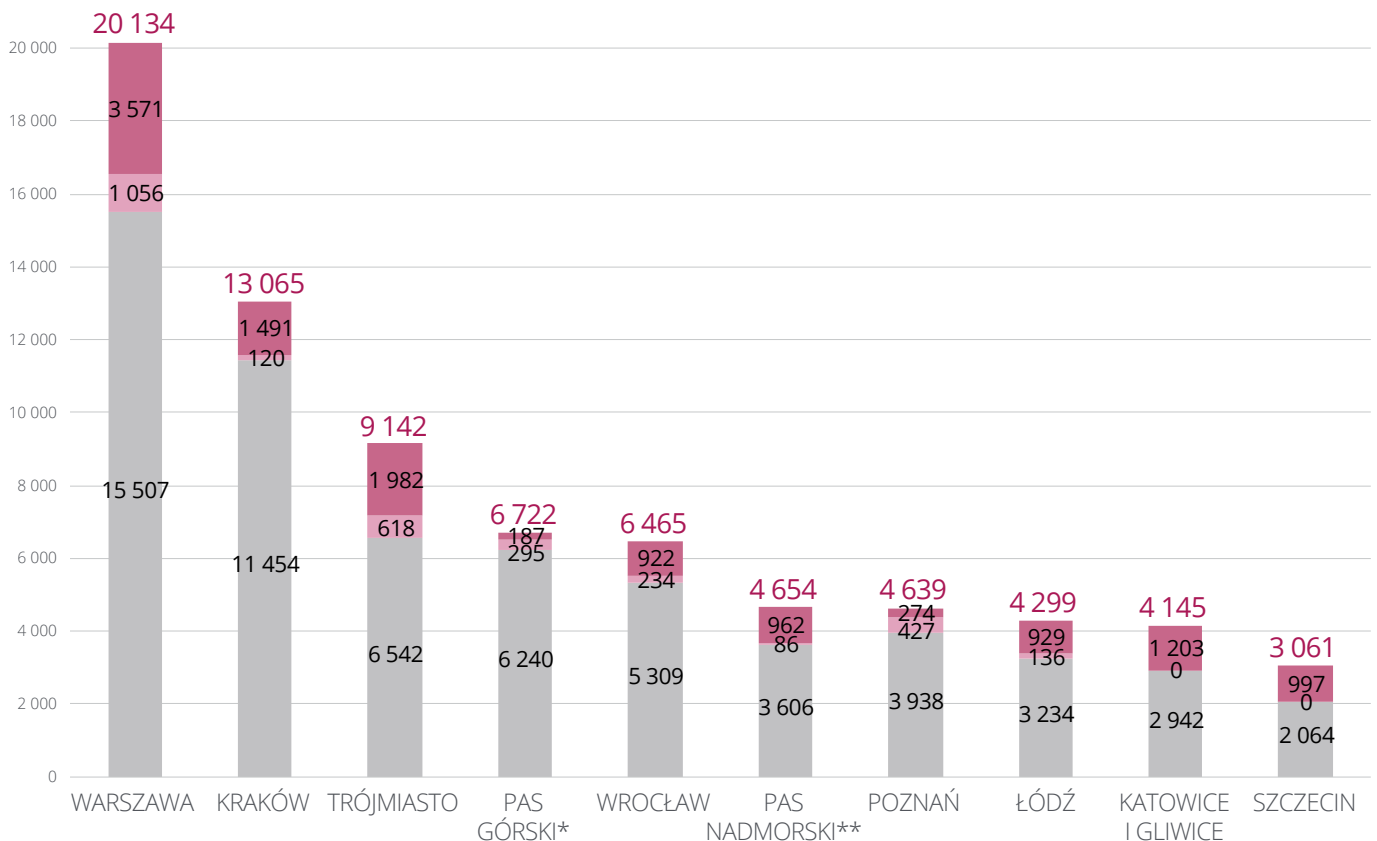


## PODAŻ POKOI HOTELOWYCH OD 2018 R. WRAZ Z PROGNOZĄ DO 2021 R.

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTRŃ)  
 \*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

Źródło: Emmerston Evaluation

podaż pokoi hotelowych na koniec 2018 r.	
nowa podaż pokoi hotelowych na koniec 2019 r.	
nowa (szacowana) podaż pokoi hotelowych do końca 2021 r.	

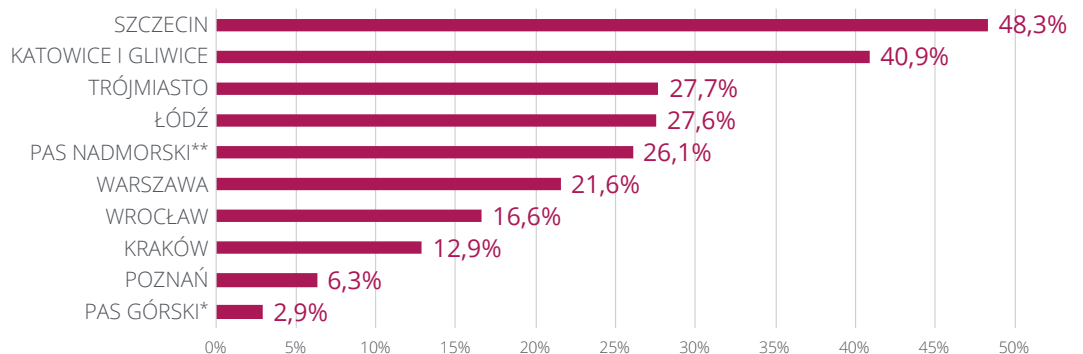


## ANALIZA PRZYSZŁEJ PODAŻY wg stanu na luty 2020 r.

### SZACOWANA ZMIANA PODAŻY POKOI HOTELOWYCH DO KOŃCA 2021 R. [%]

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTRŃ)  
 \*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

Źródło: Emmerston Evaluation



**Liczba planowanych do realizacji hoteli w najbliższych latach potwierdziła trend wzrostowy podaży widoczny do końca 2019 r.**

Miastem, które może pochwalić się największą dynamiką wzrostu pokoi hotelowych jest Szczecin. W Szczecinie inwestorzy planują uruchomić 4 nowe hotele ofe-

rujące łącznie 997 pokoi hotelowych. Jeden z nich to kompleks hotelowy Courtyard by Marriott i Moxy, który zaplanowany jest w budynku dawnego szczecińskiego domu towarowego „Posejdon”. Ciekawą inwestycją jest też 5★ hotel Maritim, który będzie wchodził w skład dużego kompleksu hotelowo-apartamentowego Hot Spring Bay nad Jeziorem Dąbie.

Znaczący wzrost liczby pokoi hotelowych w stosunku do istniejącej bazy widoczny ma być także w Katowicach i Gliwicach. W Katowicach w 2021 r. planowane jest otwarcie m.in. hotelu sieci PURO, który ma zaoferować 200 pokoi oraz hotelu Nova Silesia z liczbą 144 pokoi. W Gliwicach portfolio hoteli ma powiększyć się o 4★ hotel Alpha.

Z szacunków wynika, że do końca 2021 r. w Trójmieście ma powstać 13 nowych hoteli. W Gdańsku nowe hotele miałyby pojawić się głównie na Wyspie Spichrzów i w ścisłym centrum. Natomiast w Gdyni planowane są dwa nowe obiekty tj. 14 Avenue i Hotel przy Morskiej mające oferować łącznie 135 pokoi hotelowych.

W Łodzi do 2021 r. planowanych jest 7 nowych obiektów hotelowych w standardzie trzech, czterech i pięciu gwiazdek. Najbardziej wyczekiwane obiekty to hotel Hampton by Hilton oraz pierwszy 5★ hotel w tym mieście – L Hotel zlokalizowany na terenie Lasu Łagiewnickiego.

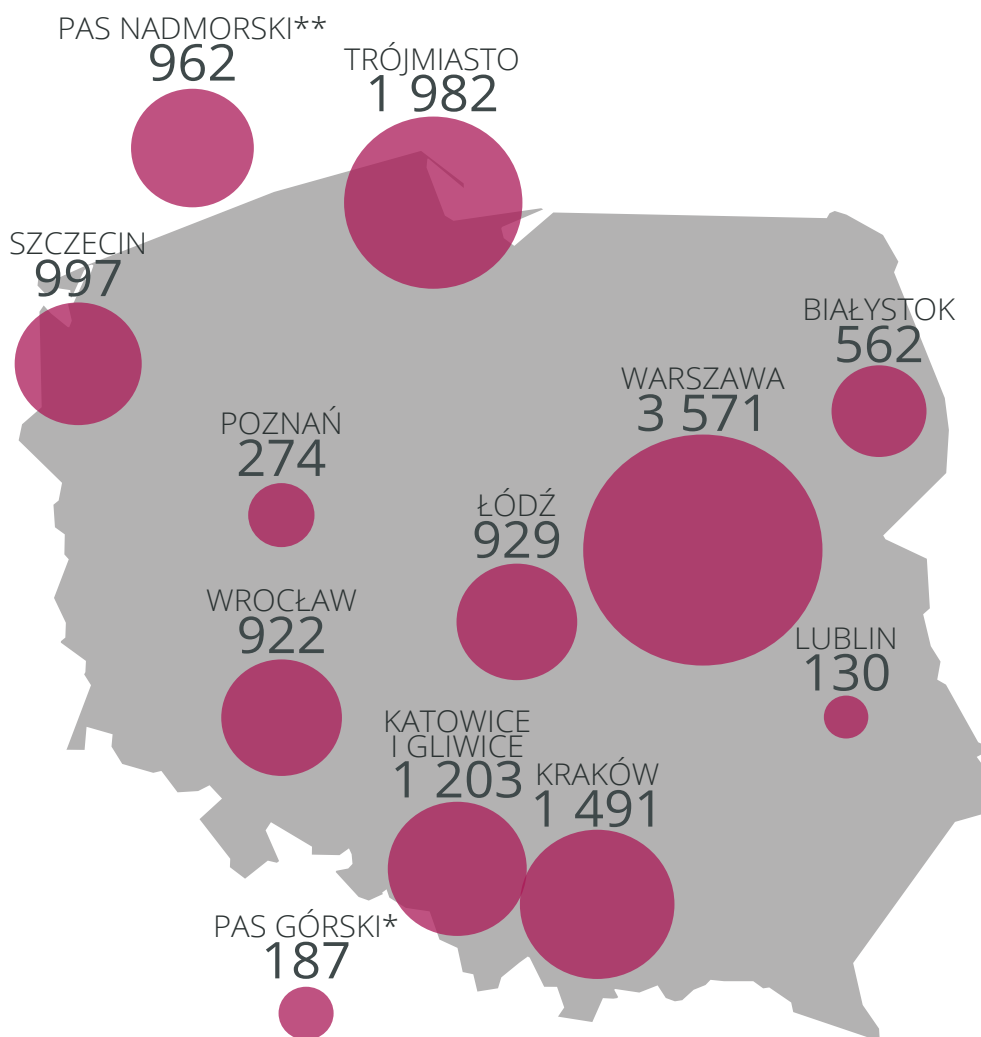
W najważniejszych lokalizacjach w pasie nadmorskim do 2021 r. planowane jest uruchomienie 5 hoteli. Wśród nich znajdują się hotele 4★ tj. Radisson Resort

i Hilton Garden Inn w Kołobrzegu oraz 5★ tj. Hilton Świnoujście Resort & SPA, a także 5★ MGallery w Juracie. W Warszawie w 2019 r. otwarto 6 nowych hoteli, do 2021 r. planowane jest uruchomienie minimum 16 kolejnych. Wraz z nową podażą na rynek warszawski mają wkroczyć po raz pierwszy takie marki jak Royal Tulip i AC hotel. Nowe obiekty planują uruchomić także marki obecne już na stołecznym rynku – Holiday Inn i Hampton by Hilton. Planowane inwestycje w ciągu najbliższych 2 lat mają dostarczyć 3,6 tys. pokoi hotelowych. We Wrocławiu w planach jest wybudowanie 8 hoteli, które mogłyby dostarczyć na rynek łącznie 922 pokoje. Wśród planowanych hoteli znalazły się m.in. 4★ Q Hotel Plus, który miałby być największym obiektem w Polsce należącym do tej sieci i oferować 209 pokoi. W centrum Starego Miasta w wyniku modernizacji pałacu Leipzige-ra deweloper planuje otwarcie 5★ hotelu z liczbą 91 pokoi. W obrębie Starego Miasta przy ulicy Kościuszki modernizowana jest kamienica, w której będzie mieścić się 5★ hotel pod marką Indigo. Ma to być trzeci obiekt tej marki w Polsce, po Warszawie i Krakowie.

NOWA  
(SZACOWANA)  
PODAŻ POKOI  
HOTELOWYCH  
DO KOŃCA 2021 R.

\*ZAKOPANE, KARPACZ,  
BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTRÓŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE,  
PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA,  
JURATA)

Źródło: Emmerson Evaluation



W Krakowie przewidywany wzrost podaży pokoi hotelowych w ciągu najbliższych dwóch lat ma wynieść 13%. Do ciekawszych inwestycji można zaliczyć adaptację kamienicy, w której planowane jest otwarcie pierwszego w Polsce 5★ Autograph Collection Hotels, marki należącej do sieci Marriott International.


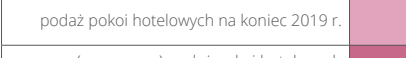
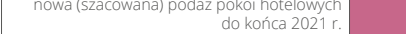
Mniejszy, bo 9,3% wzrost podaży pokoi hotelowych przewidywany jest w Poznaniu. Na przestrzeni najbliższych dwóch lat nowe otwarcia obiektów hotelowych są zapowiadane głównie w centrum miasta. Obok Starego Rynku planowane jest otwarcie obiektu Sure Hotel by Best Western. W ścisłym centrum miasta ma powstać obiekt należący do sieci Marriott International – AC by Marriott, który będzie oferował 150 pokoi hotelowych. Ma on powstać w wyniku przeprowadzenia modernizacji nieruchomości, która dotychczas pełniła funkcję handlowo-biurową.

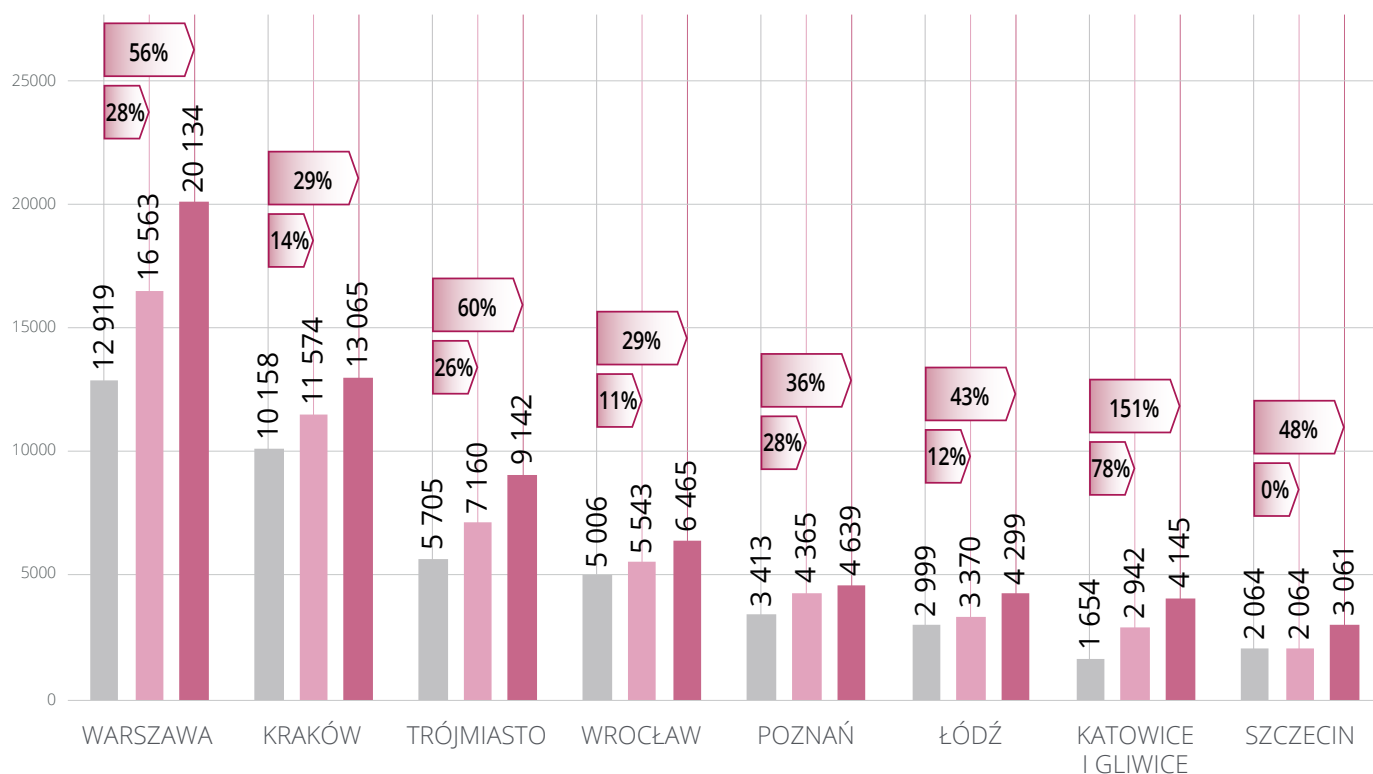
Na obszarze pasa górskiego na przestrzeni najbliższych 2 lat najbardziej interesujące projekty mają powstać w Zakopanem i Wiśle tj. Four Points by Sheraton, Mountain Diamond oraz Cristal Mountain Resort.

**Niestety, jednym z najbardziej prawdopodobnych naszym zdaniem skutków pandemii COVID19 dla branży hotelarskiej będzie wstrzymanie lub nawet rezygnacja z części wyżej wymienionych projektów. Na chwilę opracowania raportu trudno realnie ocenić potencjalną skalę tego zjawiska.**

PODAŻ POKOI HOTELOWYCH W 2017 I 2019 R. WRAZ Z PROGNOZĄ DO 2021 R.

Źródło: Emmerston Evaluation

<p>    <p>    <p>  </p> </p></p>
---



WYBRANE PLANOWANE I REALIZOWANE  
INWESTYCJE HOTELOWE DO 2021 R.

Klasyfikacja według segmentów została wykonana jedynie dla obiektów będących w przygotowaniu, dla których uzyskaliśmy informację na temat operatora sieciowego.

	PLANOWANA DATA OTWARCIA	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WARSZAWA	2020	Nobu Warszawa	Śródmieście	n/a	★★★★★	120
		Żelazna 54	Wola	n/a	★★★★	200
		NYX (Varso)		lifestyle	★★★★	331
		Crowne Plaza&Holiday Express Inn (The Warsaw HUB)		upscale/midscale	★★★★/★★★★★	430
		Holiday Inn przy Dworcu Zachodnim		midscale	★★★★	217
		Holiday Inn Express Mokotów	Mokotów	n/a	★★★	167
		Focus Hotel Premium	Wawer	n/a	★★★★	238
		Best Western Plus	Bielany	★★★★/★★★★★	100	
		ibis Bielany		midscale	★★★	185
		Mercure Bielany		★★★★/★★★★★	137	
	Hampton by Hilton Reduta	Ochota	★★★★	150		
	2021	Royal Tulip Warsaw Apartaments	Ochota	n/a	★★★★★	448
		AC by Marriott	Mokotów	midscale	★★★★	260
		Holiday Inn Warsaw Mokotów	Mokotów	upscale	★★★★	370
		Hotel Praski	Praga Północ	n/a	★★★★/★★★★★	118
Autograph Collection		Śródmieście	luxury	★★★★★	100	
KRAKÓW	2020	Hotel, ul. Lubicz	Śródmieście	n/a	★★★	64
		Ferreus	Śródmieście	n/a	★★★★★	71
		Best Western Balice Airport	Balice	midscale	★★★	153
		ibis Styles	Nowa Huta	midscale	★★★	93
		Radisson Red	Śródmieście	upscale	★★★★/★★★★★	230
		Hotel, ul. Lubicz		n/a	★★★★★	71
		H15	Śródmieście	n/a	★★★★★	71
		AC by Marriott	Błonia	n/a	★★★★★	300
	2021	Autograph Collection Hotels	Śródmieście	lifestyle	★★★★★	125
		Hotel Saski Curio Collection by Hilton	Śródmieście	upper upscale	★★★★★	113
GDAŃSK	2020	Hotel w zabytkowym spichlerzu	Na Stępce	n/a	★★★★	120
	2020/2021	Hotel w danym budynku LOT	Wały Jagiellońskie	n/a	★★★★	150
	2021	ibis Budget Gdańsk Stare Miasto	Śródmieście	economy	b.d.	120
		Hotel w zabytkowej kamienicy		n/a	★★★★★	70
		Hotel Diament		n/a	★★★★/★★★★★	156
		Dwór Uphagena (Hotel Arche)		n/a	★★★★/★★★★★	241
		Hotel nad Nową Motławą	Kamienna Grobla	n/a	b.d.	160
		Hotel ul. Czarny Dwór	Czarny Dwór	n/a	b.d.	350
	Renaissance (Wyspa Spichrzów)	Śródmieście	upper upscale	★★★★★	250	
	SOPOT	2020	Radisson Blu	Karlikowo	upper upscale	****
GDYNIA	2020	14 Avenue	Wzgórze Św. Maksymiliana	n/a	***	80
	2021	Hotel przy Morskiej	Chylonia	n/a	***	55

	PLANOWANA DATA OTWARCIA	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
POZNAŃ	2020	Edison Park Best Western Premier Collection	Jeżyce	upscale	★★★★	63
		Sure Hotel by Best Western	Stare Miasto	midscale	★★★★/★★★★★	40
	2021	AC by Marriott			★★★★	150
		Authors Boutique Hotel	Łazarz	n/a	b.d.	21
WROCLAW	2020	Arche Hotel	Fabryczna	n/a	★★★	120
		Hotel, ul. Nankiera	Stare Miasto	n/a	★★★★	40
		Altus Palace		n/a	★★★★★	91
		Indigo	Krzyki	luxury	★★★★★	60
	2020/2021	Grand*	Śródmieście	n/a	★★★★	172
		Hotel, ul. Krasińskiego	Stare Miasto	n/a	b.d.	130
	2021	Q Hotel Plus	Bielany Wrocławskie	n/a	★★★★	209
		Aparthotel StayInn	Stare Miasto	n/a	b.d.	100
ŁÓDŹ	2020	Hotel Legs	Śródmieście	n/a	★★★	68
		Hampton by Hilton Łódź		midscale	★★★★	149
		Center Hotel		★★★★	156	
		Likor		b.d.	176	
	2020/2021	Nowe Centrum Łodzi - hotel	n/a	★★★	166	
	2021	L Hotel	Bałuty	★★★★★	46	
		Hotel Arche **	Śródmieście	★★★★	168	
KATOWICE I GLIWICE	2020	Diament Plaza	Śródmieście	upscale	★★★★	150
		Mercure Katowice City Center		midscale	★★★★	268
	2021	Alpha Hotel	Gliwice/Żerniki	midscale	★★★★	140
		Louvre Hotels (Kyriad i Première Classe)	Brynów	upscale/midscale	***/*	204
		Puro	Śródmieście	lifestyle	★★★★	200
		Hotel Qubus	Centrum	n/a	★★★★	97
		Nova Silesia	Śródmieście	n/a	b.d.	144
LUBLIN	2020	B&B Lublin Centrum	Śródmieście	economy	★★	130
BIAŁYSTOK	2020	CityInter Hotel	Os. Młodych	n/a	★★★	110
		Arche Hotel	Os. Bema		★★★★/★★★★★	210
		Hotel Focus	Centrum		★★★★	120
		Mercure			b.d.	92
	2021	Hotel Opera	b.d.	30		
SZCZECIN	2019/2020	Courtyard by Marriott i Moxy	Śródmieście	upscale	★★★★/★★★★★	255
	2020	Odra Park - hotel	Śródmieście	n/a	★★★	144
		ibis Styles	Śródmieście	midscale	★★★	150
	2021	Hot Spring Bay	Prawobrzeże	n/a	★★★★★	448
KOŁOBRZEG	2020	Radisson Resort	Dzielnica Uzdrowska	n/a	★★★★	209
		Solny Resort**			★★★★	15
	2021	Hilton Garden Inn (Harmony Resort)	upscale	★★★★	128	
ŚWINOUJŚCIE	2020	Platinum Resort	Dzielnica Nadmorska	n/a	★★★★	237
		Hilton Świnoujście Resort & SPA		upper upscale	★★★★★	173
JURATA	2021	MGallery	Centrum	luxury	★★★★★	200
ZAKOPANE	2020	Four Points by Sheraton	Centrum	upscale	★★★★	97
		Mountain Diamond		n/a	★★★★★	40
WISŁA	2020	Cristal Mountain Resort**	Obłaziec	n/a	★★★★★	50

\*rozbudowa

\*\*hotel funkcjonujący w systemie condo

## TRENDY NA RYNKU, NOWE MARKI

**Dobra sytuacja gospodarcza Polski, duże zapotrzebowanie na usługi hotelarskie w biznesie i turystyce przyczyniły się do wzrostu bazy hotelowej w kraju w ostatnich latach, a także stalego podnoszenia jej jakości. Nowe marki hotelowe wprowadziły na rodzimy rynek nowoczesne standardy usług, a ich obiekty mogły wyróżnić się designem w stosunku do istniejącej, starszej bazy hotelowej.**

**W roku 2020 sytuacja zmieniła się jednak wraz wybuchem pandemii, która będzie dla branży hotelarskiej ogromnym wyzwaniem.** Część z obiektów, szczególnie tych, które były słabiej zarządzane lub posiadały niższy standard usług czy wyposażenia od analogicznie kategoryzowanych konkurentów, z pewnością będzie miała trudności z utrzymaniem się na rynku. Kłopoty mogą mieć rynki, które w ostatnich latach rosły w najszybszym tempie, jak Trójmiasto czy nawet Warszawa. Spodziewać się należy, że realizacja znacznej części projektów planowanych na najbliższe lata zostanie odłożona w czasie lub obiekty te nigdy już nie powstaną. Oddanie do użytku hoteli, które znajdują się w zaawansowanej realizacji również może być opóźnione ze względu na spodziewane w najbliższej przyszłości opóźnienia w dostawach materiałów budowlanych. W wyniku pandemii może nastąpić całkowita reorganizacja polskiego rynku hotelowego, któ-

ra w długim horyzoncie czasowym wpłynie na zmianę standardu bazy hotelowej. Obiekty odbiegające standardem od bezpośredniej konkurencji mogą zostać zamknięte. Na pewno musimy liczyć się ze znacznie częstszymi niż dotychczas upadłościami w tej branży. Można też spodziewać się, że dojdzie do przejęć i fuzji niektórych sieci. W perspektywie najbliższych 2-3 lat wydaje się, że nieuniknionym efektem obecnej sytuacji będzie spadek całkowitej podaży hoteli oraz miejsc noclegowych na polskim rynku.

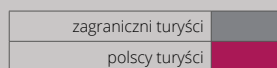
Hotele, którym uda się pokonać kryzys, chcąc utrzymać się na rynku, w dłuższej perspektywie będą musiały podążać za najnowszymi trendami technologicznymi oraz udogodnieniami, które będą miały coraz większe znaczenie dla ich konkurencyjności na rynku. Dla wielu z hotelarzy jest to dobry czas na wprowadzenie nowych narzędzi, technologii i strategii sprzedaży w swoich obiektach, jak np. rezerwacje on-line czy tzw. direct booking, który łączy w sobie komunikację z potencjalnymi gośćmi, sprzedaż oraz proces rezerwacyjny za pośrednictwem różnych kanałów komunikacji on-line.

W dłuższej perspektywie nowa generacja obiektów może wpłynąć na zmianę zasad kategoryzacji hoteli w Polsce, która jest dość przestarzała i nie rozróżnia ich faktycznego standardu. Powoduje to, że tak samo skategoryzowane obiekty, położone w zbliżonej lokalizacji są często absolutnie nieporównywalne. Widoczne jest to w cenie ich pokoi oraz obłożeniu.

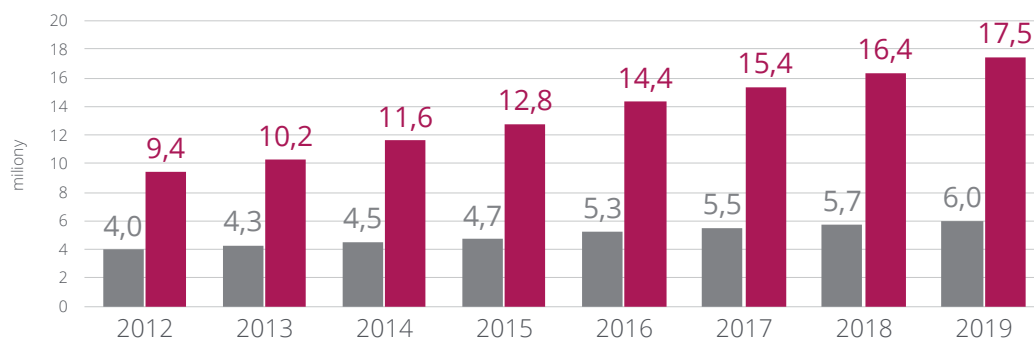


# POPYT MIEJSC NOCLEGOWYCH

LICZBA POLSKICH I ZAGRANICZNYCH TURYSTÓW W LATACH 2012-2019 ZAKWATEROWANYCH W HOTELECH



Źródło: Emmerson Evaluation



**Według danych Głównego Urzędu Statystycznego rok 2019 okazał się kolejnym, w którym zanotowano wzrost liczby turystów, zarówno rodzimych, jak i zagranicznych. W 2019 r. na zakwaterowanie w polskich hotelach zdecydowało się ponad 1,4 mln więcej osób niż rok wcześniej (wzrost o niemal 7%).** W dalszym ciągu występuje znacząca przewaga polskich turystów nad zagranicznymi – Polacy stanowią niemal 2/3 wszystkich osób spędzających wakacje w naszym kraju. Dysproporcja ta powiększa się z roku na rok, co spowodowane było wyższą dynamiką wzrostu liczby polskich turystów w porównaniu



do turystów zagranicznych. Dobrze obrazuje to wskaźnik CAGR, czyli skumulowany roczny wskaźnik wzrostu, który na przestrzeni ostatnich 7 lat wyniósł ponad 9% w przypadku rodzimych turystów, a niecałe 6% w przypadku obcokrajowców odwiedzających Polskę. Wraz z rosnącymi wynagrodzeniami Polacy coraz częściej wydawali pieniądze na krajowe usługi turystyczne. Zarówno polskich, jak i zagranicznych turystów przyciągały znane, światowe marki hoteli, a tych na przestrzeni ostatnich lat pojawiło się wiele. W Polsce nadal ceny pokoi hotelowych były relatywnie niskie w porównaniu z innymi europejskimi krajami.

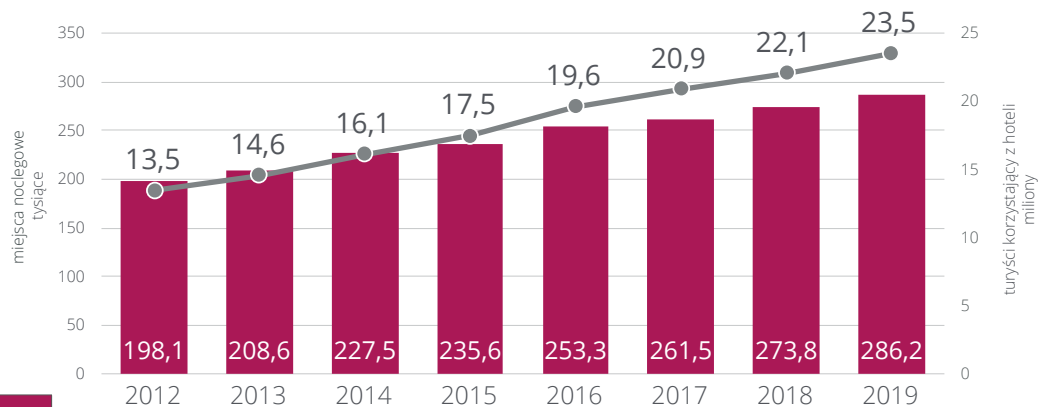
CAGR  
2012-2019



LICZBA MIEJSC  
NOCLEGWYCH  
ORAZ LICZBA  
TURYSTÓW  
KORZYSTAJĄCYCH  
Z HOTELI W LATACH  
2012-2019

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

liczba miejsc noclegowych w hotelach	
liczba turystów korzystających z hoteli (ogółem)	



# CAGR 2012-2019

Niesłabnące od lat zainteresowanie polskimi hotelami wśród polskich i zagranicznych turystów miało przełożenie na liczbę miejsc noclegowych, która od 2012 r. średniorocznie przyrastała o 5,4%.

liczba miejsc noclegowych w hotelach  
**5,40%**



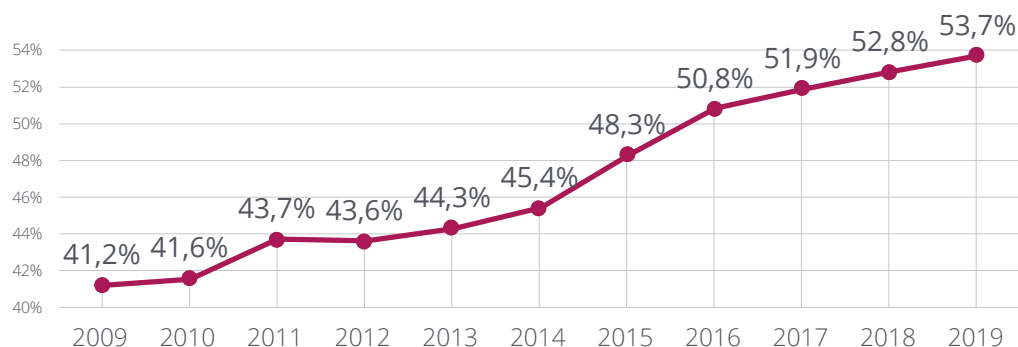
liczba turystów korzystających z hoteli (ogółem)  
**8,29%**



## WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

STOPIEŃ  
WYKORZYSTANIA  
POKOI HOTELOWYCH  
W LATACH  
2010-2019  
W POLSCE

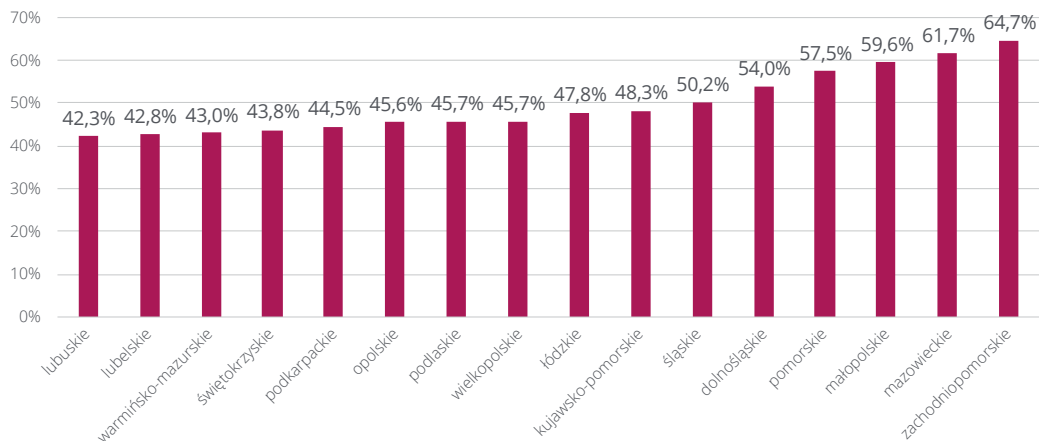
Źródło: Emerson Evaluation na podstawie GUS





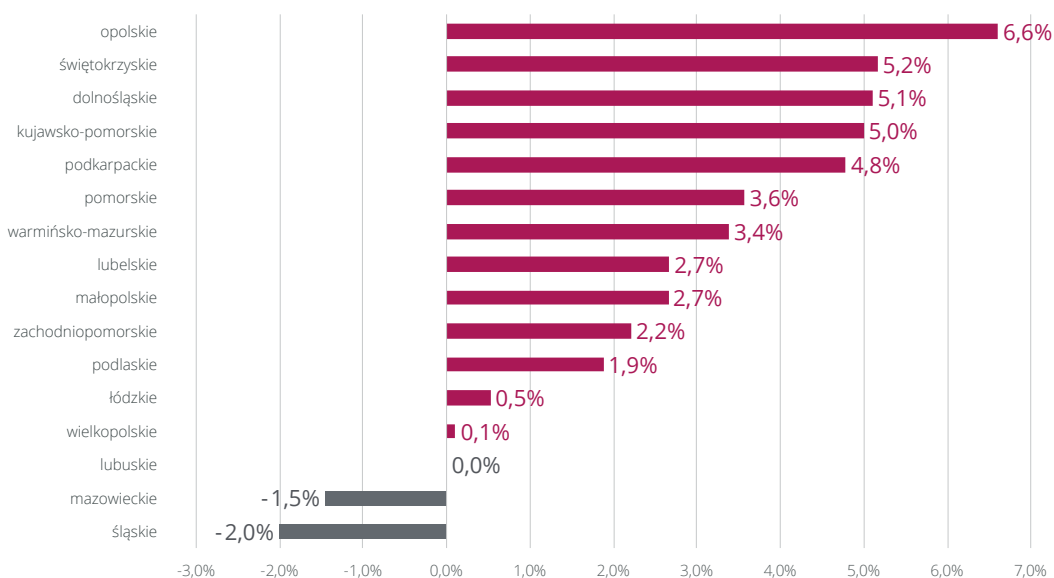
## ŚREDNIE WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH W 2019 ROKU

Źródło: Emerson Evaluation na podstawie GUS



## ZMIANA STOPNIA WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH [2019/2018]

Źródło: Emerson Evaluation na podstawie GUS





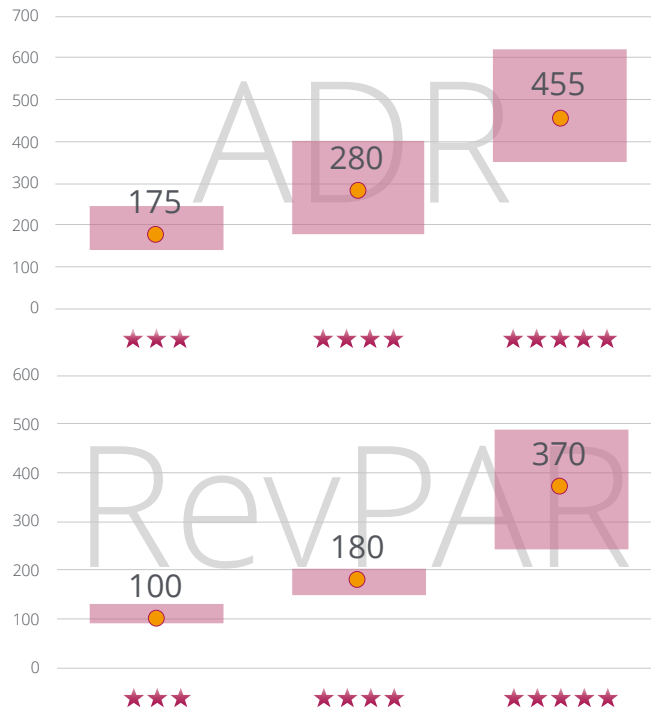
**Pomimo ciągłej rozbudowy polskiej bazy hotelowej stopień wykorzystania pokoi z roku na rok wzrastał.** Było to spowodowane szybszym przyrostem liczby turystów wypoczywających w Polsce (CAGR na poziomie ponad 8% łącznie, dla turystów polskich i zagranicznych) niż liczby miejsc noclegowych. Ranking województw, w których notowany jest najwyższy stopień wykorzystania pokoi stale ulega zmianom. Prowadzenie w 2019 r. objęło województwo zachodniopomorskie, gdzie średnie obłożenie w ostatnim roku wyniosło 64,7%. Poprzedni lider, województwo mazowieckie, osiągnęło nieco gorszy wynik w 2019 r. (61,7%), co jest w głównej mierze efektem niższego wskaźnika wykorzystania pokoi dla Warszawy w tym roku. W przeciwieństwie do lat ubiegłych żaden region w 2019 r. nie notował obłożenia poniżej 40%, a najniższy stopień wykorzystania pokoi dotyczył województwa lubuskiego, które

w 2019 r. zanotowało wynik na poziomie 42,3%. Mniejsze obłożenie w 2019 r. względem 2018 r. wystąpiło w województwie mazowieckim i śląskim. Pozostałe regiony zanotowały wzrost omawianego wskaźnika, w tym największy, ponad 6% wzrost nastąpił w województwie opolskim.

**W związku z rozwojem pandemii COVID19 w 2020 r. hotele praktycznie zupełnie się wyludniły. Będzie to miało znaczący wpływ na tegoroczne wskaźniki wykorzystania miejsc noclegowych dla poszczególnych obiektów.** Kluczowym czynnikiem będzie jednak długość okresu, w którym hotele nie będą mogły prowadzić normalnej działalności. W zależności od dalszego rozwoju pandemii dowiemy się, jak bardzo w tym roku spadnie popyt na usługi hotelowe. Z całą pewnością należy spodziewać się znaczących spadków. Na chwilę obecną ostateczna skala tego zjawiska jest w zasadzie niemożliwa do jednoznacznej oceny.

WSKAŹNIKI  
ADR I REVPAR DLA  
HOTELI 3, 4 I 5★  
W POLSCE  
W 2019 R.

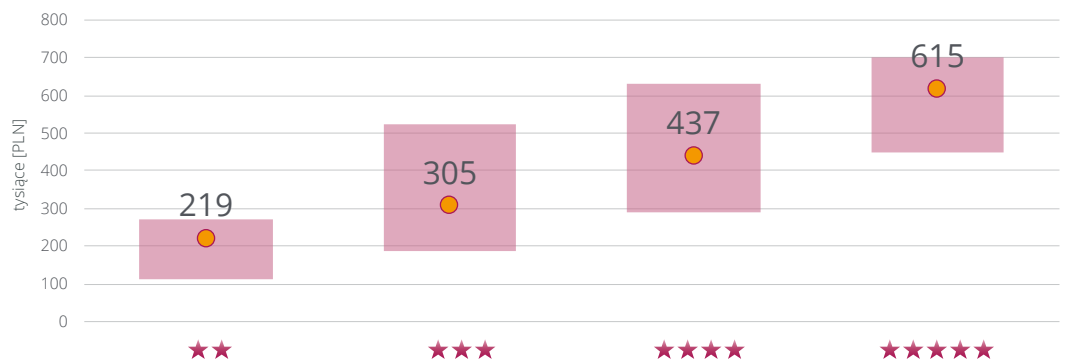
zakres (min-max)	
średnia	



W CIĄGU OSTATNICH MIESIĘCY 2019 R.  
WSKAŹNIKI ADR I REVPAR PRZYJMOWAŁY  
NASTĘPUJĄCE ZAKRESY WARTOŚCI DLA HOTELI:

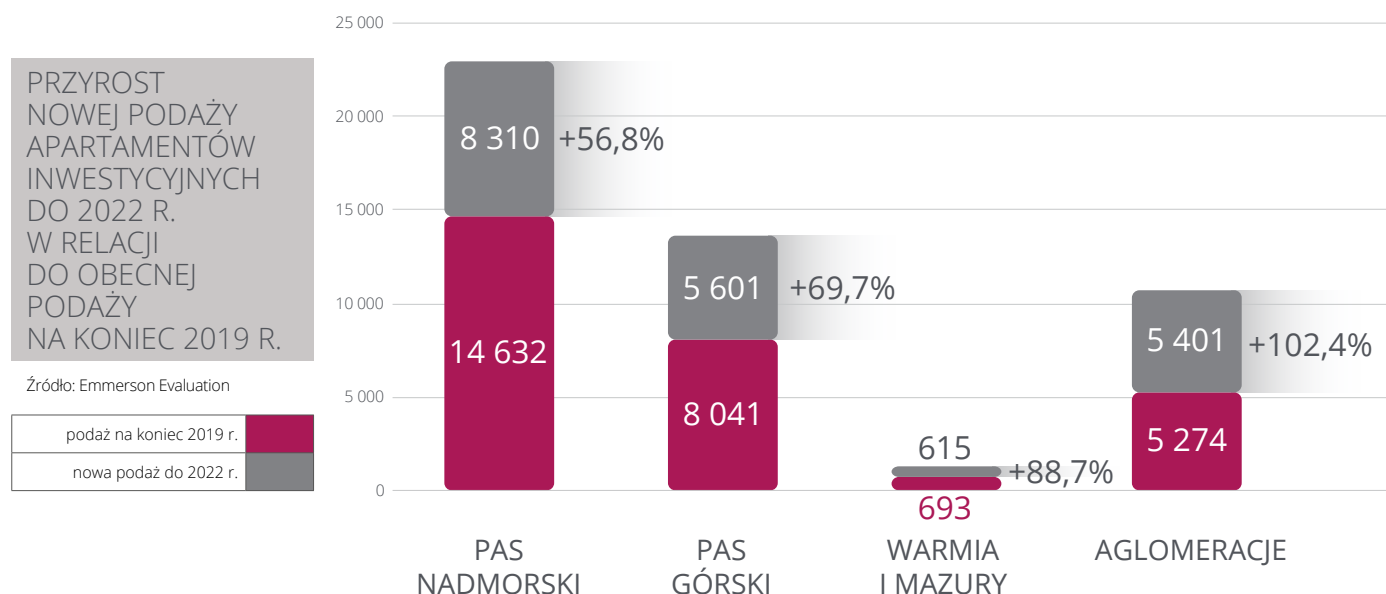
ADR	3★	od 140 do 245 zł
	4★	od 180 do 400 zł
	5★	od 350 do 620 zł
RevPAR	3★	od 90 do 130 zł
	4★	od 150 do 205 zł
	5★	od 245 do 490 zł

KOSZTY BUDOWY  
INWESTYCJI  
W PRZELICZENIU  
NA POKÓJ



Źródło: Emmerson Evaluation

# ANALIZA RYNKU CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI



Analiza podaży rynku condo-hoteli oraz obiektów z apartamentami wycieczkowymi na wynajem w Polsce, wg stanu na koniec 2019 r., pokazywała wciąż utrzymujące się zainteresowanie tego typu obiektami. Dominującym rejonem pod względem podaży jest obszar pasa nadmorskiego reprezentowany przez najważniejsze kurorty wycieczkowe, m.in. Władysławowo, Kołobrzeg, Świnoujście oraz miejscowości zlokalizowane na Półwyspie Helskim. Na koniec 2019 r. w tym rejonie funkcjonowało 17 condo-hoteli i ponad 100 obiektów z apartamentami wycieczkowymi, oferujących w sumie ponad 14,5 tys. pokoi. Wysoka podaż w pasie nadmorskim jest pochodną pojawienia się w na tym obszarze największej liczby obiektów z pokojami na wynajem oraz tego, że miały one stosunkowo dużą powierzchnię. W 2019 r. na rynek weszło wiele condo-hoteli oraz obiektów z apartamentami na wynajem, oferujących przeszło 100-200 pokoi. Do jednych z największych możemy zaliczyć: Baltic Port Fort w Świnoujściu (130 pokoi), Saltic

Resport&Spa w Grzybowie k. Kołobrzegu (ok. 160 pokoi) oraz Seaside Park w Kołobrzegu, posiadający w swojej ofercie ponad 200 pokoi na wynajem.

Drugim rejonem pod względem wielkości podaży pokoi w condo-hotelach i obiektach z apartamentami wycieczkowymi jest pas górski. W jego przypadku analizą objęte zostały takie miejscowości jak m.in. Zakopane, Białka Tatrzańska, Wisła, Ustroń, Karpacz. Podaż na koniec 2019 r. w pasie górskim wyniosła ponad 8 tys. pokoi. Do najważniejszych otwarć w 2019 r. możemy zaliczyć uruchomienie 4★ Forest Ski&Resort w Szklarskiej Porębie, ponad 170-pokojowego Lake Hill Resort&SPA w Podgórzynie niedaleko Karpacza, a także dwóch obiektów w Zakopanem – Nosalowy Park Luxury Hotel&SPA oraz Bachleda Club Residence. Wymienione obiekty są jednymi z większych, jakie pojawiły się w 2019 r. w rejonie pasa górskiego. Znacznie częściej budowane są tam mniejsze, bardziej kameralne obiekty z apartamentami na wynajem, oferujące po kilkadziesiąt pokoi.

WYBRANE OTWARCIA CONDOHOTELI  
I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI  
WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM  
OD I POŁ 2019 R.

	DATA URUCHOMIENIA	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
WARSZAWA	IIH2019	Hotel Ibis Styles ★★★	condohotel	214
KRAKÓW	IIH2019	Kalwaryjska 34	obiekt z apartamentami na wynajem	50
WROCŁAW	IIH2019	Minimaxy Zarembowicza	obiekt z apartamentami na wynajem	264
GDAŃSK	IH2019	Baltica Towers	obiekt z apartamentami na wynajem	134
	IIH2019	Granaria Etap I	obiekt z apartamentami na wynajem	136
	IIH2019	Deo Plaza Etap II	obiekt z apartamentami na wynajem	121
KOŁOBRZEG	IIH2019	Seaside Park	condohotel	210
ŚWINOUJŚCIE	IIH2019	Baltic Park Fort	condohotel	130
GRZYBOWO K. KOŁOBRZEGU	IIH2019	Saltic Resort & SPA	condohotel	163
WŁADYSŁAWOWO	IH2019	Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT ★★	condohotel	88
ZAKOPANE	IIH2019	Nosalowy Park Luxury Hotel & SPA	condohotel	140
	IIH2019	Bachleda Club Residence	condohotel	129
BIALKA TATRZAŃSKA	IIH2019	Resorts Białka Tatrzańska	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	77
KARPACZ	IH2019	Green Mountain Hotel & Apartments ★★	condohotel	131
	IH2019	Triventi Mountain Residence	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	112
PODGÓRZYN	IH2019	Lake Hill Resort&Spa	condohotel	173
SZKLARSKA PORĘBA	IIH2019	Forest Ski Hotel ★★★★★ & Resort	condohotel	104

Największe polskie aglomeracje reprezentowane przez Warszawę, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Sopot, Poznań, Łódź oraz w ramach Aglomeracji Śląskiej Gliwice oferują już w sumie ponad 5 200 pokoi w prawie 40 obiektach. W 2019 r. w Warszawie uruchomiony został m.in. 3★ hotel ibis Styles (w formule condo-hotelu) oferujący ponad 200 pokoi. We Wrocławiu nastąpiło otwarcie obiektu Minimaxy przy ul. Zarembowicza, oferującego ponad 260 lokali inwestycyjnych o średniej powierzchni ok. 25 m<sup>2</sup>. Prym od kilku lat w zakresie liczby otwieranych condo-hoteli oraz obiektów z apartamentami na wynajem wśród polskich aglomeracji wiedzie jednak Gdańsk. W 2019 r. otworzył się tam m.in. I etap inwestycji Granaria na Wyspie Spichrzów – budynek apartamentowy oferujący ponad 130 lokali, II etap inwestycji Deo Plaza – apartamentowiec z 120 lokalami na wyna-

jem oraz Baltica Towers – obiekt z ponad 130 apartamentami inwestycyjnymi.

Najmniejsza podaż występuje natomiast na Warmii i Mazurach – w ofercie jest tu prawie 700 pokoi w 9 obiektach. W 2019 r. nie zidentyfikowaliśmy nowo otwartych obiektów, które oferowałyby pokoje lub apartamenty na wynajem.

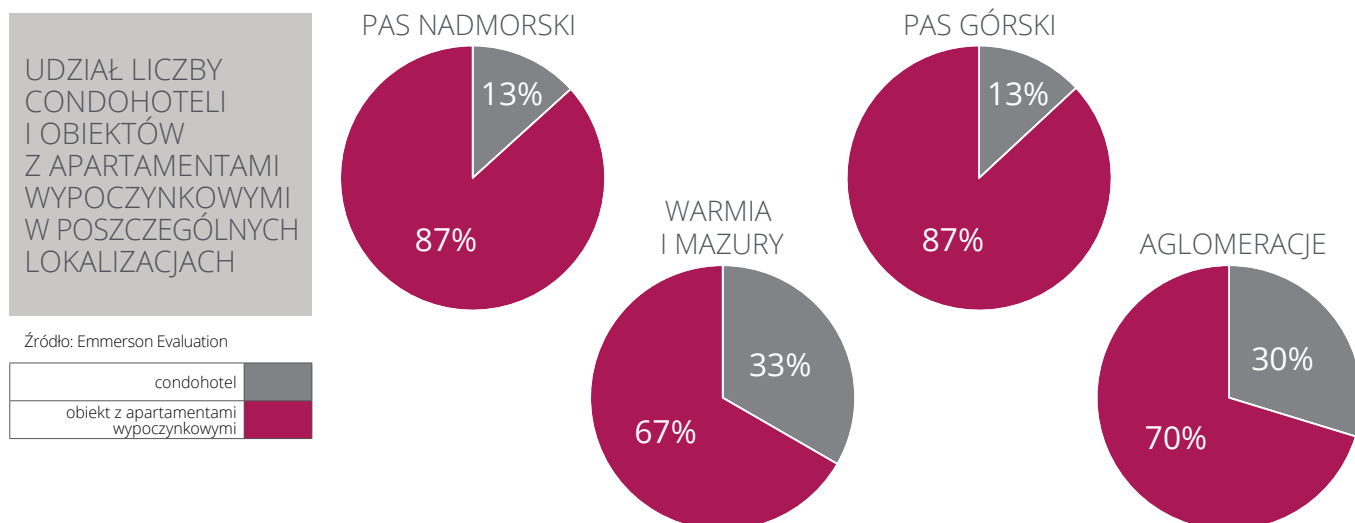
Z analizy przyszłej podaży uwzględniającej obiekty, których planowana data oddania do użytkowania zawiera się do 2022 r. wynika, iż największa liczba nowych pokoi planowana jest ponownie w pasie nadmorskim – ponad 8,3 tys. nowych jednostek. Do największych obiektów, które w ciągu najbliższych lat pojawią się nad polskim morzem, możemy zaliczyć I i II etap inwestycji Shelter Hotel&Apartments w miejscowości Rogowo, które mają zaoferować w sumie 500 apartamentów.

Kilka nowych obiektów pojawi się także w Kołobrzegu i Świnoujściu. W pasie górskim zanotowaliśmy inwestycje, które do 2022 r. mają dostarczyć na rynek ok. 5,5 tys. nowych pokoi i lokali na wynajem. Do największych z nich należy inwestycja Infinity Zieleniec Ski&SPA oraz I etap inwestycji Green Club. Oba obiekty planowo mają posiadać po ok. 300 pokoi. Zbliżoną liczbę nowych jednostek jak w pasie górskim (ok. 5,5 tys. pokoi) zanotowaliśmy w planach dla największych aglomeracji. Tutaj do końca 2022 r. spodziewamy się oddania do użytkowania inwestycji Lokum Smart City oraz Krakowska 37 we Wrocławiu, inwestycji Varsovia Pileckiego w Warszawie. Najmniejszą podaż, poniżej 1 tys. pokoi zakładamy na terenie Warmii i Mazur. Ma pojawić się tam m.in. condohotel Vista z ponad 140 pokojami.

**Analizując przyszłą podaż w wartościach względnych możemy wskazać, że największy przyrost**

**apartamentów inwestycyjnych przewidywany jest w aglomeracjach. W dużych ośrodkach miejskich znajdują się inwestycje, które w ciągu najbliższych dwóch lat powinny wygenerować ponad dwukrotny wzrost podaży. Według naszych szacunków na koniec 2022 r. w 8 największych ośrodkach miejskich ma funkcjonować ponad 10 tys. apartamentów na wynajem. Mocno powinna wzrosnąć także podaż na terenie Warmii i Mazur – o prawie 90% względem obecnej podaży. Blisko 70% wzrost spodziewany jest w rejonie pasa górskiego, a prawie 60% w pasie nadmorskim.**

Jednak w obliczu kryzysu wywołanego pandemią trudno jest potwierdzić, czy wymienione inwestycje zostaną zrealizowane. Sytuacja związana z COVID-19 prawdopodobnie opóźni ich realizację. Należy się również liczyć z tym, że znaczna część z inwestycji w ogóle nie powstanie.



**WYBRANE PLANOWANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM**

	PLANOWANA DATA URUCHOMIENIA	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	PLANOWANA LICZBA POKOI/APARTAMENTÓW
WARSZAWA	2020	Apartamenty Varsovia Pileckiego	obiekt z apartamentami na wynajem	220
	IIH2021	Royal Tulip Warsaw Apartments	obiekt z apartamentami na wynajem	448
KRAKÓW	IIH2020	Bagry Park	obiekt z apartamentami na wynajem	124
WROCŁAW	IH2020	Krakowska 37	obiekt z apartamentami na wynajem	263
	IIH2020	Lokum Smart City	obiekt z apartamentami na wynajem	360

GDAŃSK	IH2020	Hotel Grano	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	141
	IIH2020	Nadmotławie Estate	obiekt z apartamentami na wynajem	157
	IIH2020	Dwie Motławy	obiekt z apartamentami na wynajem	105
	IH2021	Aura 40	obiekt z apartamentami na wynajem	251
KOŁOBRZEG	IH2020	H2O Hotel	condohotel	209
	IIH2020	Harmony Resort	condohotel	169
	IIH2020	Wyspa Solna – budynek E	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	100
	IH2021	Solny Resort	condohotel	143
	IIH2021	Baltic Wave	condohotel	468
ŚWINOUJŚCIE	IIH2020	ApartPark Etap II (bud. Lividius)	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	188
	IIH2020	Baltic Park Molo – Etap III	condohotel	170
	IH2021	The NAVY Best Western Premier Resort&SPA	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	275
MIEDZYZDROJE	IH2020	By The Sea Resort	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	260
	IIH2020	Apartamentowce Siemaszko	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	300
	IH2021	Wave Apartments	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	393
DUSZNIKI-ZDRÓJ	IIH2020	Infinity Zieleniec Ski&SPA	condohotel	328
DZIWNÓW	IH2020	Baltic Riviera – Etap I	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	465
	IH2020	Porta Mare Marina Dziwnów	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	242
DZIWNÓWEK	IH2020	Porta Mare Wallness&Spa	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	380
ROGOWO	IH2020	Rogowo Pearl – Etap I (bud. Alpha)	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	115
	IIH2020	Shellter Hotel&Apartments – Etap I i II	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	500
ZAKOPANE	IIH2020	Apartamenty Zakopiańskie	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	241
KARPACZ	IIH2020	Tremonti Ski&Bike Resort	condohotel	130
KOZUBNIK	IIH2020	Kozubnik SPA&Resort – Aqua Park z hotelem	condohotel	170
	IIH2020	Kozubnik Spa&Resort Apartamenty	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	150
KRYNICA-ZDRÓJ	IH2021	Belmonte Hotel & Resort	condohotel	275
SZKLARSKA PORĘBA	IIH2020	Platinum Mountain Resort	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	147
	IIH2020	Green Club – Etap I	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	310
	IIH2020	Sun&Snow Resort Szklarska Poręba	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	282
WISŁA	IH2020	Wiselka Apartamenty & SPA	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	129
	IIH2021	Crystal Mountain Resort	condohotel	491
OLSZTYN	IH2020	Hotel Vista	condohotel	144

# HOTEL

## PODSUMOWANIE

Niniejszy raport przedstawia dane gromadzone na przestrzeni 2019 i początku 2020 r. Prezentuje więc stan podaży i popytu, a także przewidywania przyszłej podaży jeszcze sprzed wybuchu kryzysu epidemiologicznego w Polsce i na świecie. Prosimy mieć to na uwadze analizując dane zaprezentowane w niniejszym raporcie.

W związku z obecną sytuacją w kraju, zaistniała w wyniku wybuchu epidemii koronawirusa, niezwykle ciężko prognozować jakiegokolwiek wyniki i przewidzieć następstwa, jakie pociągnie ona za sobą dla branży hotelowej w dłuższej perspektywie. Można być jednak pewnym, że w krótkim okresie, negatywnie wpłynie na całą branżę turystyczną. Część, o ile nie większość, nowych inwestycji zostanie przesunięta w czasie. Realizacja niektórych z projektów może zostać też zarzucona na co najmniej kilka najbliższych lat.

Branża turystyczna, a w tym hotele oraz inne obiekty wypoczynkowe, ucierpiała na pandemii w pierwszej kolejności i jeszcze długo będzie odczuwać jej negatywne skutki. W związku z zamknięciem granic naszego oraz innych krajów drastycznie zmniejszył się ruch turystyczny, który bezpośrednio przekłada się na spadek obłożenia hoteli, co w silnie negatywny sposób wpływa na wyniki całej branży. Również ograniczenie poruszania się wewnątrz kraju odebrało polskim hotelom jeszcze większą grupę klientów. Nie ulega wątpliwości, iż wiele słabszych obiektów czeka czasowe zawieszenie bądź całkowite zamknięcie biznesu. Również przyszłość obiektów, które większość swojego obłożenia zawdzięczały różnego rodzaju cyklicznym eventom i wydarzeniom (rozrywkowym, muzycznym, branżowym) stoi pod dużym znakiem zapytania. Nieco spokojniej mogą czuć się jedynie właściciele i zarządcy hoteli posiadających

odpowiednio duże rezerwy kapitału, aby przetrwać ciężki okres. Jednak i w tym przypadku muszą się oni liczyć z bardzo dużą skalą strat.

Inwestorzy, którzy zakupili na własność pokoje w condotelach lub jednostki mieszkalne w obiektach z apartamentami wypoczynkowymi również mogą spodziewać się dużych strat. W naszej opinii tego typu obiekty mogą ucierpieć w jeszcze większym stopniu niż tradycyjne sieci hotelowe. Prawdopodobna jest też prawie całkowita hibernacja rynku sprzedaży apartamentów wakacyjnych do końca bieżącego roku. Potencjalni inwestorzy w okresie tak dużej niepewności gospodarczej mogą nie być skłonni do zakupu tego typu jednostek.

W dłuższej perspektywie epidemia koronawirusa może w pewnym stopniu pozytywnie wpłynąć na obiekty, które utrzymają się na rynku. Część potencjalnych klientów z całą pewnością odczuwać będzie obawę przed podróżowaniem w bardziej odległe rejony świata (jak np. Chiny czy Wietnam), co po ustabilizowaniu sytuacji epidemiologicznej i gospodarczej, może przełożyć się na wzrost zainteresowania ofertą rodzimych hoteli i obiektów wypoczynkowych. Na efekty takiej sytuacji przyjdzie nam jednak poczekać jeszcze wiele miesięcy. Obecnie branżę turystyczną czeka bardzo trudny okres, który będzie swego rodzaju sprawdzianem i rozliczeniem tego, jak do tej pory obiekty te były zarządzane i w jakim stopniu mogą poradzić sobie z zaistniałym na rynku kryzysem.

# SŁOWNIK



## ADR (average daily rate)

– wskaźnik określający średnią stawkę netto za pokój. Wyznaczany poprzez podzielenie przychodów netto ze sprzedaży pokoi przez ilość sprzedanych pokoi.

## RevPAR (revenue per available room)

– wskaźnik określający średni przychód z jednego pokoju. Wyznaczany jako iloczyn średniego przychodu z jednego dostępnego pokoju i średniego obłożenia lub jako iloraz przychodów ze sprzedaży pokoi i liczby dostępnych pokoi w danym okresie.

## CAGR

– skumulowany roczny wskaźnik wzrostu (ang. Compound Annual Growth Rate) – średni wskaźnik rocznego wzrostu w badanym okresie. Wskaźnik CAGR jest obliczany poprzez uwzględnienie wartości końcowej oraz początkowej danego zjawiska, a także różnicy lat pomiędzy rokiem końcowym i początkowym.

## Stopień wykorzystania pokoi

– stosunek liczby wynajętych pokoi do nominalnej liczby pokoi (sumy pokoi przygotowanych dla turystów w każdym dniu działalności hotelu). Wyrażany jest w procentach. Zamiennie używa się pojęcia obłożenie pokoi hotelowych lub wskaźnik zajętości pokoi.



## WARSZAWA

# KONTAKT

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
al. Jana Pawła II 23  
00-854 Warszawa  
tel. 22 379 99 00  
warszawa@emmerson-evaluation.pl  
www.emmerson-evaluation.pl

## WROCLAW

ul. Nabycińska 19, lok. 102  
53-677 Wrocław  
tel. 71 780 01 41  
wroclaw@emmerson-evaluation.pl

## POZNAŃ

ul. Grottgera 6/1  
60-757 Poznań  
tel. 61 222 54 41  
poznan@emmerson-evaluation.pl

## TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4  
81-771 Sopot  
tel. 58 341 99 45  
trojmiasto@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON  
EVALUATION