



RYNEK
HOTELI
ORAZ
CONDOHOTELI
W POLSCE

20
21

Spis treści

WSTĘP

strona 3

RYNEK HOTELOWY
A COVID-19

strona 4

PODAŻ HOTELEI
I MIEJSC
NOCLEGOWYCH

strona 6

ANALIZA PODAŻY
– WOJEWÓDZTWA

strona 6

ANALIZA PODAŻY
– AGLOMERACJE
I MIEJSCOWOŚCI
WYPOCZYNKOWE

strona 8

POPYT
MIEJSC
NOCLEGOWYCH

strona 12

WYKORZYSTANIE
POKOI
HOTELOWYCH

strona 13

ANALIZA RYNKU
CONDOHOTELI
I OBIEKTÓW
Z APARTAMENTAMI
WYPOCZYNKOWYMI

strona 15

PODSUMOWANIE

strona 19

SŁOWNIK

strona 20

Wstęp

Szanowni Państwo,
przedstawiamy raport, w którym przeanalizowaliśmy rynek hoteli, condohoteli oraz obiektów z apartamentami wypoczynkowymi w Polsce.

W 2020 roku rynek hotelowy ukształtowała w głównej mierze światowa pandemia wirusa SARS-CoV-2. Kierowanie hotelami w takich warunkach wymagało zarządzania kryzysowego, a dla wielu obiektów oznaczało walkę o przetrwanie. Sytuacja ta nie zmieniła się także w pierwszych miesiącach 2021 roku. Rynek wiąże ogromne nadzieje w związku z rokiem obecnym i złagodzeniem obostrzeń. Niezwykle trudno jest jednak prognozować tempo powrotu do normalności. Z jednej strony, pojawia się światło w tunelu w postaci szczepień, ożywienia gospodarki, wsparcia unijnego Funduszu Odbudowy. Z drugiej jednak, słyszymy niepokojące informacje o nowych mutacjach wirusa, a przedsiębiorcy nadal muszą funkcjonować w warun-

kach dużej niepewności. Niewątpliwie jest to największy współczesny kryzys dla hotelarstwa, a jego skutki dla branży widoczne będą jeszcze przez kolejne lata. Rok 2020 był bardzo trudny dla wszystkich hoteli, jednak skala spadku obrotów była zróżnicowana w zależności od lokalizacji oraz profilu klientów, których obsługiwały. Lepiej radziły sobie hotele turystyczne położone w lokalizacjach wakacyjnych, które w okresie letnim podreperowały swoje budżety. Najbardziej poszkodowane były hotele działające w sektorze MICE, który praktycznie został wyłączony z działalności w dotychczasowym kształcie.

Mamy nadzieję, że nasz raport posłuży Państwu do lepszego zrozumienia sytuacji rynku hotelowego w trwającym obecnie koronakryzysie, a kolejne jego wydanie przyniesie już zdecydowanie lepsze wiadomości dla sektora.

RYNEK HOTELOWY A COVID-19

Wirus SARS-CoV-2 został rozpoznany w Chinach pod koniec 2019 roku, w Europie pojawił się wraz z początkiem 2020 roku. Pierwsze zachorowanie w Polsce odnotowano 4 marca 2020 roku w województwie lubuskim. Sytuacja od samego początku wymagała zdecydowanych kroków ze strony rządzących. Szczepionka nie istniała, wobec czego we wszystkich krajach wprowadzono szereg obostrzeń, które miały na celu zapobieganie rozprzestrzenianiu się wirusa. Branżę hotelarską bezpośrednio dotknęły wprowadzane przez rząd obostrzenia w postaci nakazu ograniczenia działalności, a w rezultacie wstrzymania działalności wielu obiektów. Poniższa tabela przedstawia najważniejsze daty i obostrzenia z perspektywy polskiego rynku hotelowego, które w 2020 roku i na początku 2021 roku determinowały jego funkcjonowanie.

10.03.2020	Zakaz organizowania imprez masowych w Polsce.
16.03.2020	Przywrócenie granic i kontroli granicznych dla osób powracających z zagranicy i 14-dniową obowiązkową kwarantanną. Cudzoziemcy nie mogą wjeżdżać do kraju. Wstrzymanie międzynarodowych pasażerskich połączeń lotniczych. Zakaz organizowania imprez, które przekraczają 50 osób.
31.03.2020	Hotele i miejsca noclegowe zostają zamknięte, wyłączając podróże służbowe. Nakaz obowiązuje od 2 kwietnia, tak aby wszystkie osoby mogły się wyprowadzić.
4.05.2020	Otwarcie hoteli i miejsc noclegowych; zamknięte pozostają restauracje oraz strefy spa & wellness.
18.05.2020	Przedłużenie kontroli na granicach do 12 czerwca 2020 r.
13.06.2020	Otwarcie granic dla obywateli państw Unii Europejskiej.

16.06.2020	Wznowienie lotów międzynarodowych.
1.08.2020	Wprowadzony zostaje Bon Turystyczny – świadczenie do zrealizowania na usługi turystyczne w Polsce, przyznawane na każde dziecko w rodzinie. Można go wykorzystać do końca marca 2022 r.
8.08.2020	Podział kraju na powiaty zielone, żółte i czerwone.
10.10.2020	Cała Polska w strefie żółtej. W strefach czerwonych: zakaz organizowania imprez kulturalnych, sportowych, kongresów i targów.
23.10.2020	Cała Polska w strefie czerwonej.
7.11.2020	W hotelach mogą zameldować się wyłącznie goście przebywający w podróżach służbowych, sportowcy, osoby wykonujące zawód medyczny oraz pacjenci i ich opiekunowie.
21.11.2020	Kumulacja ferii zimowych do dwóch tygodni w terminie 4-17 stycznia 2021 r. przy jednoczesnym zakazie organizacji wyjazdów dzieci.
8.12.2020	Przedstawienie projektu Narodowego Programu Szczepień.
28.12.2020	Wprowadzenie kwarantanny narodowej.
12.02.2021	Hotele mogą przyjmować gości w ścisłym reżimie sanitarnym – 50% dostępnych pokoi, zamknięte pozostają restauracje oraz strefy spa & wellness.
27.02.2021	Zamknięcie hoteli w województwie warmińsko-mazurskim.
13.03.2021	Zamknięcie hoteli w województwach: pomorskim, lubuskim i mazowieckim.
20.03.2021	Zamknięcie hoteli w całym kraju z wyjątkiem hoteli robotniczych i noclegów świadczonych w ramach podróży służbowych. Meldować mogą się również sportowcy, osoby wykonujące zawód medyczny oraz pacjenci i ich opiekunowie
8.05.2021	Hotele mogą przyjmować gości w ścisłym reżimie sanitarnym – 50% dostępnych pokoi, zamknięte pozostają restauracje oraz strefy spa & wellness.
28.05.2021	baseny, siłownie, strefy spa & wellness, solaria mogą działać w reżimie sanitarnym.

W ubiegłym roku hotele mogły oferować swoje usługi w pełnym zakresie zaledwie przez 91 dni. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, stopień wykorzystania miejsc noclegowych w styczniu i w lutym 2020 roku przewyższał analogiczne wskaźniki z roku 2019. W styczniu 2021 r. stopień wykorzystania miejsc w obiektach noclegowych wyniósł 8,4% i w porównaniu z poprzednim rokiem jest to spadek o 25,5 p. proc. Potwierdza to fakt, iż pandemia zastała polski rynek hotelowy w czasie jego prosperity. Kolejne miesiące zweryfikowały jednak kondycję hotelarzy w brutalny sposób.

W dobie utrudnionego transportu międzynarodowego i psychologicznej obawy związanej z podróżami niektóre hotele z dnia na dzień znalazły się w dramatycznym położeniu. Ośrodki obsługujące sektor biznesowy, mimo że przez pewien okres mogły przyjmować gości będących na wyjazdach służbowych, świeciły pustkami. Sektor MICE stanął w miejscu – konferencje i spotkania zostały zastąpione przez rozmowy i prezentacje online. Nawet w najlepszych tradycyjnie okresach dla turystyki hotelowej, np. świąt czy majówki, obiekty nie mogły zarabiać. Jedynie okres wakacyjny był momentem, w którym hotele położone w miejscowościach tury-

stycznych osiągały przyzwoite wyniki. Część obiektów mogła przetrwać także m.in. dzięki świadczeniom z pakietu antykryzysowego przygotowanego przez rząd.

Według danych GUS, w okresie lipiec-sierpień 2020 r. w Polsce udzielono 19,8 mln noclegów, tj. o 6,9 mln (25,8%) mniej niż przed rokiem. O ile latem obłożenie dochodziło do kilkudziesięciu procent w najlepszych kurortach wypoczynkowych, o tyle w wielu miejskich hotelach było minimalne. Zarówno lato, jak i cały rok najgorzej wyglądały w hotelach nastawionych na klientów biznesowych i zagranicznych. Tak było m.in. w Krakowie i Warszawie, gdzie udział tego typu odwiedzających był zawsze duży.

Pandemia wpłynęła też na otoczenie rynku hotelowego. Właściciele obiektów przy braku przychodów ograniczyli zatrudnienie. Część ze zwolnionych osób przebranżowiła się z obawy przed pracą w tak niepewnej branży. W momencie, gdy rynek wróci do normalności wyzwaniem może być zatem znalezienie odpowiednich osób do zespołu. Dodatkowo, kryzys rynku hotelowego dotknął też dostawców usług i rozwiązań dla hoteli. Niektóre z nich lwią część swoich przychodów czerpały z usług wykonywanych dla hoteli, więc sytuacja epidemiczna dotknęła je w niemal równym stopniu.



PODAŻ HOTELE I MIEJSC NOCLEGOWYCH

PODAŻ HOTELE W I POŁ. 2019 ORAZ 2020 ROKU
ORAZ ZMIANA I POŁ. 2020/2019

I poł. 2019 r.

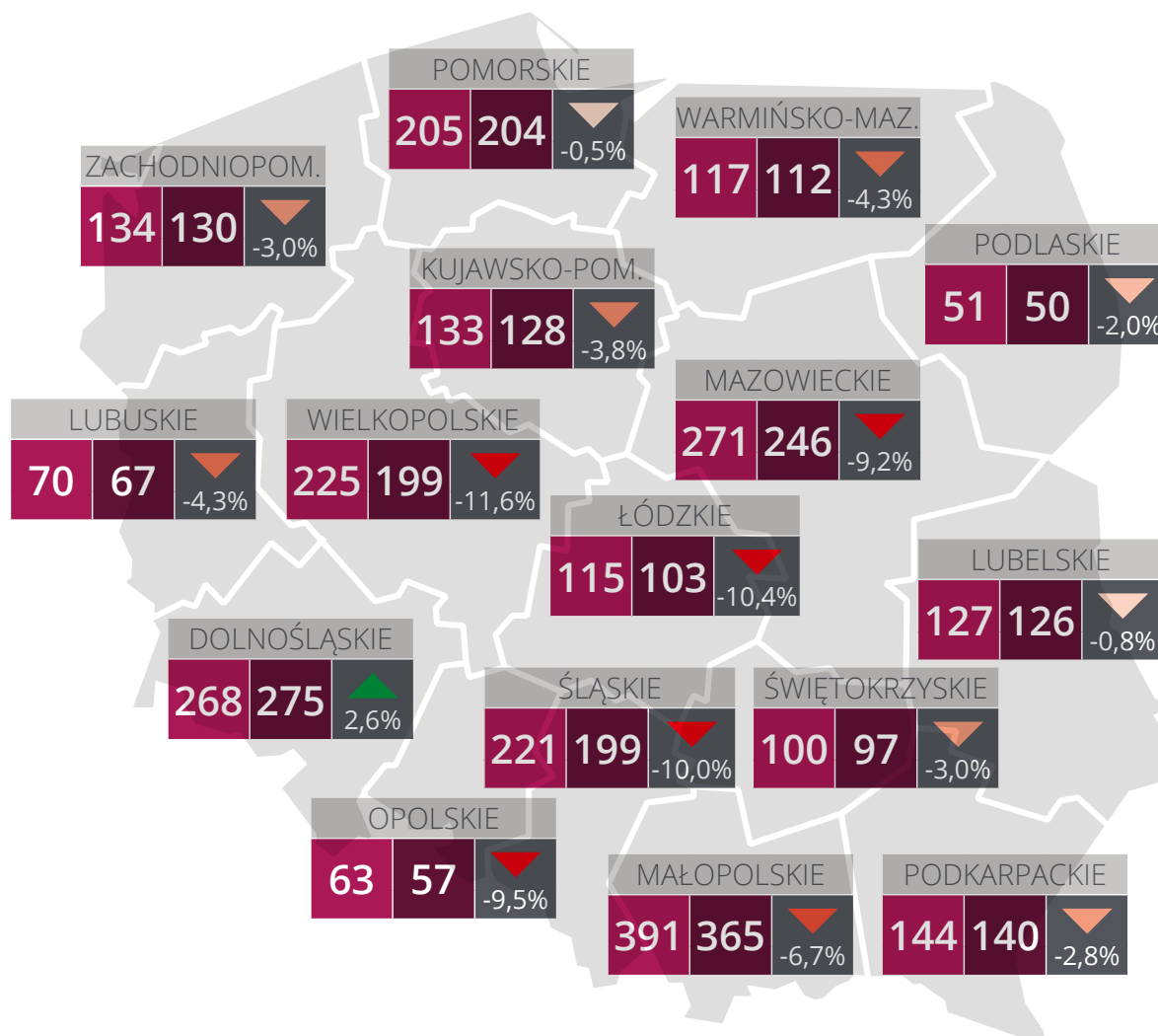
I poł. 2020 r.

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

HOTELE

POLSKA

2 635 2 498 -5,2%



ANALIZA PODAŻY WOJEWÓDZTWA

Według danych GUS, w lipcu 2020 roku w Polsce funkcjonowało 2498 hoteli z ponad 276 tysiącami miejsc noclegowych, co oznacza spadek o 5,2% rok do roku. Liczba hoteli r/r wzrosła jedynie na Dolnym Śląsku. Największe spadki liczby hoteli odnotowano w województwach: wielkopolskim (-11,6%) i łódzkim (-10,4%). Sytuacja przedstawia się niewiele le-

piej również w przypadku województw: mazowieckiego, śląskiego, opolskiego i małopolskiego.

Spadła również liczba miejsc noclegowych, zarówno w skali kraju (-3,4%), jak i 14 województw. Jedynie na Dolnym Śląsku oraz na Pomorzu odnotowano wzrost tego wskaźnika, odpowiednio o 6,9% oraz o 3,6% r/r.

PODAŻ MIEJSC NOCLEGOWYCH W I POŁ. 2019 ORAZ 2020 ROKU
ORAZ ZMIANA I POŁ. 2020/2019

I poł. 2019 r.

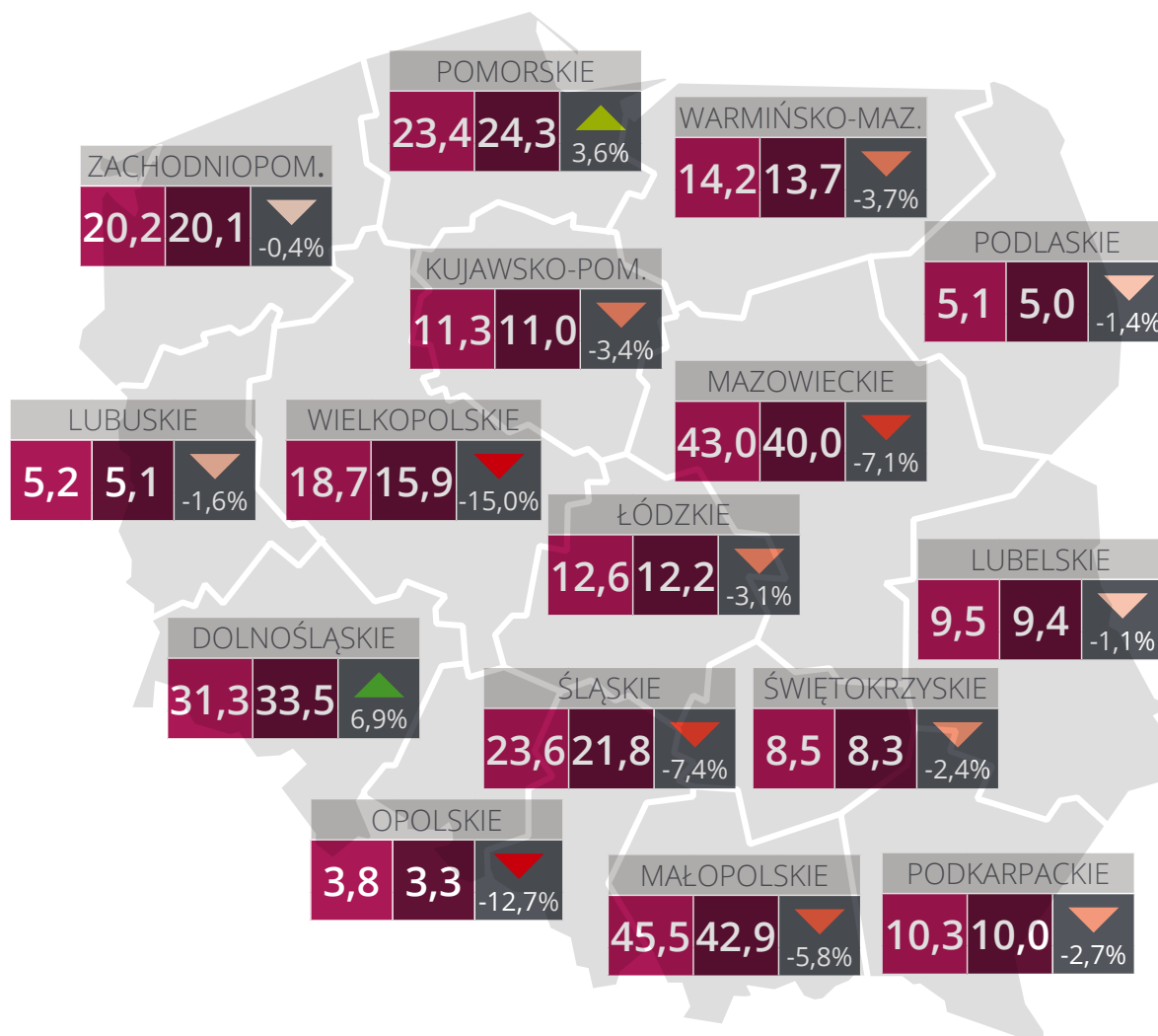
I poł. 2020 r.

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

MIEJSCA NOCLEGOWE [tys.]

POLSKA

286,2 276,4 -3,4%



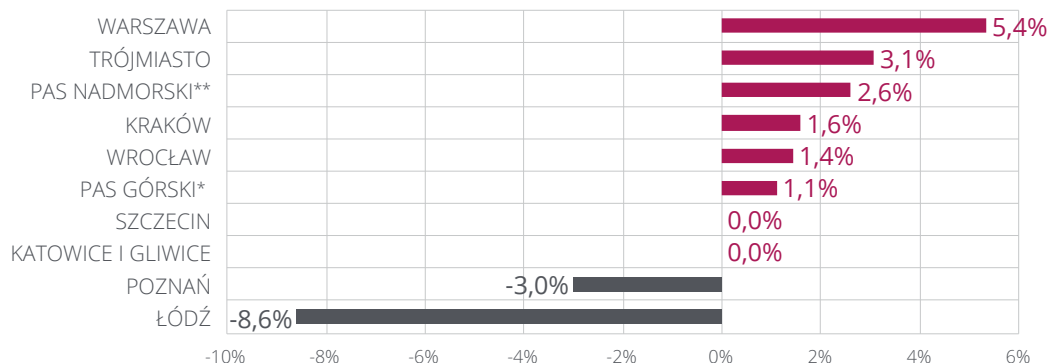
ANALIZA PODAŻY

NAJWAŻNIEJSZE AGLOMERACJE I MIEJSCOWOŚCI WYPOCZYNKOWE

ZMIANA LICZBY HOTELI 2020/2019 [%]

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

Źródło: Evaluator



Osobnej, bardziej szczegółowej analizie poddaliśmy najważniejsze rynki hotelarskie, reprezentowane przez największe miasta wojewódzkie oraz regiony turystyczne. Na tych rynkach zaobserwowaliśmy zarówno wzrosty, jak i spadki liczby obiektów hotelowych. Jednak ostatecznie mieliśmy do czynienia z nieznacznym wzrostem 1,3% względem 2019 roku.

Spadki pod względem liczby hoteli w stosunku do 2019 roku odnotowaliśmy wyłącznie w Poznaniu i w Łodzi – kolejno o 3,0% oraz o 8,6%. W Poznaniu zamknięto 3★ Hotel Rzymski oraz 5★ Blow Up Hall. Z map łódzkich hoteli zniknęły: 2★ Polonia (przekształcony w budynek mieszkalny) 3★ Hotel Borowiecki oraz 3★ Światowit (który stracił status hotelu i został wydzierżawiony pod kwatery pracownicze).

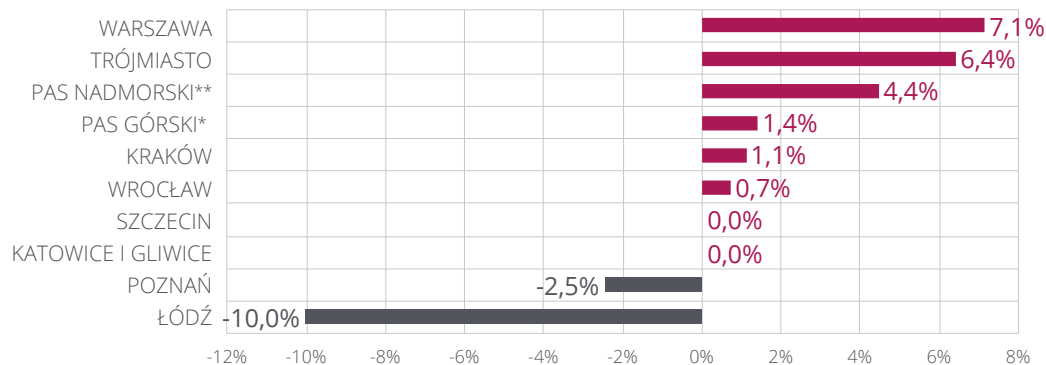
Nowe hotele pojawiły się na rynkach: stołecznym, trójmiejskim, krakowskim, wrocławskim oraz lokalizacjach typowo wypoczynkowych nad morzem i w górach. Wprawdzie wiele planowanych projektów zostało wstrzymanych, jednak te mocno zaawansowane zostały ukończone, nawet w dobie zamknięcia całego sektora turystycznego.

Wśród nowych obiektów warto zwrócić uwagę na otwarcie trzech hoteli w pierwszej połowie 2021 roku. W Warszawie otworzył się 4★ NYX, we Wrocławiu 3★ Arche Hotel, natomiast w Sosnowcu (koło Karpacza) 5★ Seidorf Mountain Resort.

ZMIANA LICZBY POKOI HOTELOWYCH 2020/2019 [%]

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

Źródło: Evaluator



Na najważniejszych rynkach hotelarskich w 2020 r. liczba pokoi hotelowych wzrosła o 2,6% w porównaniu do 2019 roku, co przełożyło się na 1663 nowopowstałych dostępnych pokoi. Łódź i Poznań odnotowały roczny spadek w liczbie pokoi hotelowych – odpowiednio o 10% oraz o 2,5%. Pod tym względem sytuacja najlepiej prezentuje się w Warszawie oraz Trójmieście, gdzie w 2020 roku w stosunku do roku 2019 przybyło odpowiednio 7,1% oraz 6,4% pokoi hotelowych. Na hotelo-

wej mapie Warszawy pojawiły się m.in. 3★/4★ Crowne Plaza – Holiday Inn Express z 430 pokojami, 3★ Mercure Ursus Station z 214 pokojami czy 5★ Nobu Hotel, oferujący gościom 117 pokoi. Trójmiejską podaż uzupełniły m.in. nowo powstałe 4★ Grano na Wyspie Spichrzów ze 136 pokojami oraz sopocki 4★ Radisson Blu posiadający 219 pokoi. W pierwszej połowie 2021 roku w trzech wspomnianych obiektach w Warszawie, Wrocławiu i Sosnowcu przybyło 488 pokoi hotelowych.

WYBRANE OTWARCIA HOTELI DO 1H2021 R.

Źródło: Evaluator

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI	KATEGORIA
WARSZAWA	1H2020	Holiday Inn Express Mokotów	Mokotów	167	★★★
	2H2020	Nobu Hotel	Śródmieście	117	★★★★★
	2H2020	Best Western Plus	Wawer	117	★★★
	2H2020	Crowne Plaza - Holiday Inn Express	Wola	430	★★★★/★★★★★
	2H2020	Hampton by Hilton Reduta	Ochota	167	★★★
	2H2020	Mercure Ursus Station	Ursus	214	★★★
	1H2021	NYX	Wola	331	★★★★
KRAKÓW	1H2020	Centrum Hotelowo-Konferencyjne Krowodrza	Prądnik Biały	38	★★★★★
	1H2020	The Bridge Suites	Podgórze	23	★★★★★
	2H2020	H15 Palace Hotel	Stare Miasto	70	★★★★★
WROCŁAW	2H2020	Haston Old Town	Stare Miasto	40	★★★★★
	1H2021	Arche Hotel	Fabryczna	120	★★★
GDAŃSK	1H2020	Grano	Wyspa Spichrzów	136	★★★★
SOPOT	1H2020	Radisson Blu	Karlikowo	219	★★★★★
	2H2020	Sopotorium Medical Resort	Karlikowo	110	★★★★★
RUMIA	1H2020	J.J. Darboven	n/a	10	★★★
ŚWINOUJŚCIE	1H2020	Hilton Świnoujście Resort&Spa	n/a	173	★★★★★
BOLESŁAWIEC	1H2020	Ibis Styles	n/a	65	★★★
NOWY TARG	1H2020	Ibis Styles	n/a	106	★★★
TOMASZÓW LUBELSKI	1H2020	Ibis Styles	n/a	50	★★★
ŻNIN	1H2020	Arche Hotel Cukrownia Żnin	n/a	184	★★★
WISŁA	1H2020	Aries Hotel&SPA	n/a	89	★★★★
SOSNÓWKA	1H2021	Seidorf Moutain Resort	n/a	37	★★★★★
MRZEŻYNO	2H2020	Zalewski	n/a	250	★★★★

W ostatnich latach, przed nadejściem pandemii, na rynku hotelowym trwała hossa. Oddawano do użytku wiele nowych obiektów, a inwestorzy mieli w planach dużo ciekawych projektów. Pojawiły się m.in. nowe zagraniczne sieci oraz brandy, które wcześniej nie funkcjonowały na polskim rynku. Wspólnym mianownikiem tych inwestycji było to, że realizowane były w największych miastach Polski oraz atrakcyjnych kurortach wypoczynkowych.

W czasie pandemii, w przeciwieństwie do innych

lokalizacji w Polsce, gdzie odnotowano spadki miejsc noclegowych, na największych rynkach nadal były realizowane inwestycje, których budowa rozpoczęła się przed pojawieniem się koronawirusa. W tych lokalizacjach, poza dwoma miastami, nie mieliśmy też do czynienia z likwidacją hoteli, co w rezultacie przyczyniło się do tego, że łącznie na najważniejszych rynkach nie odnotowaliśmy spadku liczby obiektów hotelowych.

PODAŻ HOTELI 1H2021 R.

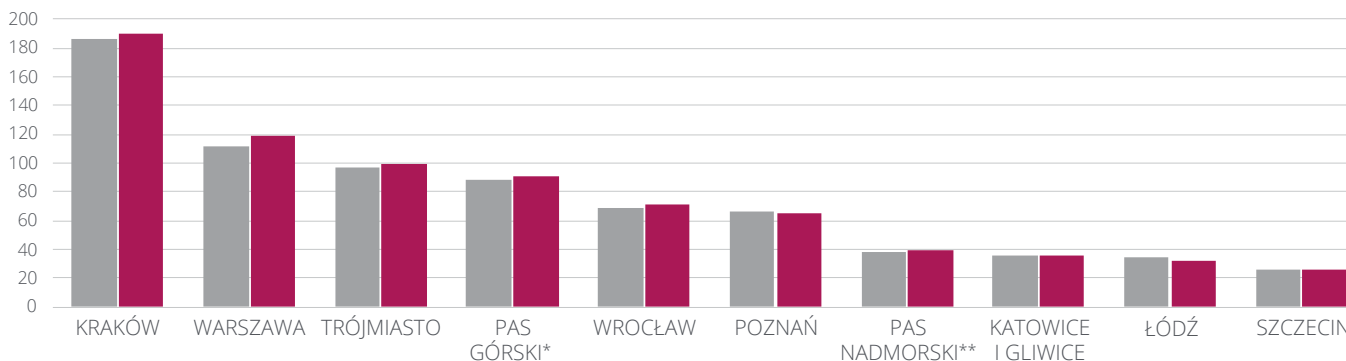
*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)

**KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

podaż hoteli na koniec 2019 r.

podaż hoteli na koniec 1H2021 r.

Źródło: Evaluator



PODAŻ POKOI HOTELOWYCH 1H2021 R.

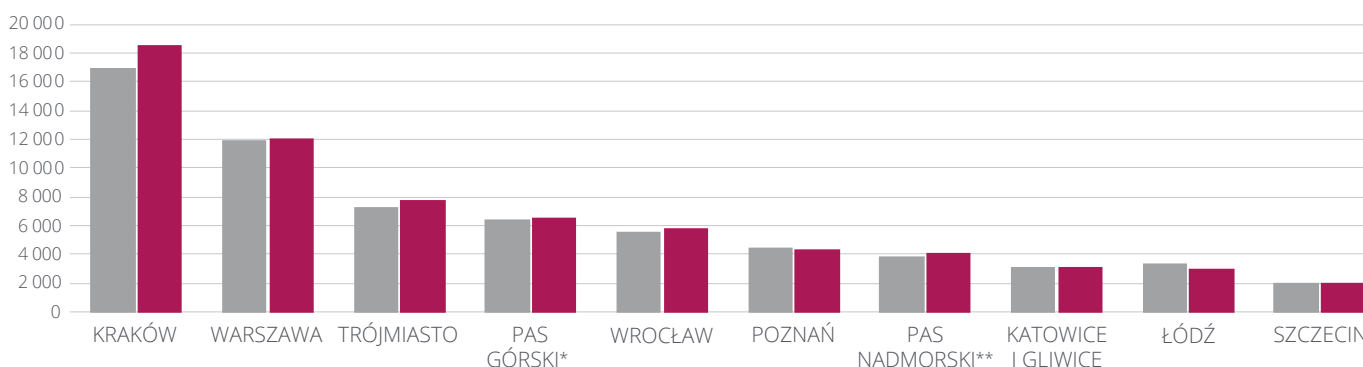
*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)

**KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

podaż pokoi hotelowych na koniec 2019 r.

podaż pokoi hotelowych na koniec 1H2021 r.

Źródło: Evaluator



W obliczu pandemii właściciele hoteli stale analizują budżety szukając odpowiedzi na pytanie, czy lepiej jest zamknąć tymczasowo hotel, czy też pozostawić go uruchomionego przy marginalnym obłożeniu. Taka niepewność wpływa na przyszłe otwarcia i decyzje o realizacji planowanych projektów. Jeżeli bowiem będziemy mieli do czynienia z kolejnymi falami zachorowań, odroczenie terminów inwestycji czy całkowite ich zaniechanie będzie wysoce prawdopodobne.

Brak możliwości przewidzenia rozwoju sytuacji epidemicznej idzie w parze z niemożnością oceny realnego popytu. Taki stan rzeczy powoduje niechęć banków do udzielania kredytów inwestorom. Jest to kolejny czynnik, który może przesunąć część projektów w czasie lub nawet sprawić, że te nie zostaną wprowadzone w życie.

Największe znaki zapytania należy postawić przy obiektach nastawionych na turystykę biznesową. Sektor MICE przeżywa głęboki zastój. Dostępne rozwiązania technologiczne pozwoliły na niemal całkowite ograniczenie podróży służbowych i konferencji na rzecz spotkań online. Można oczekiwać, iż trend ten utrzyma się również po zażegnaniu kryzysu epidemicznego, a to w konsekwencji może zahamować planowaną podaż. Przedstawione w dalszej części raportu planowane realizacje hoteli będą uzależnione od szeregu czynników, których wspólnym mianownikiem jest pandemia COVID-19. Oczekiwania związane z programem szczepień i zakończeniem pandemii oraz prognozy ożywienia gospodarki pozwalają mieć nadzieję, iż rynek pozwoli na zrealizowanie przynajmniej ich części. Niemniej jednak realny wpływ pandemii na finalną realizację planowanych obiektów będzie można ocenić najwcześniej za 3 lata.

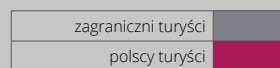
WYBRANE INWESTYCJE PLANOWANE W LATACH 2021-2024

Źródło: Evaluator

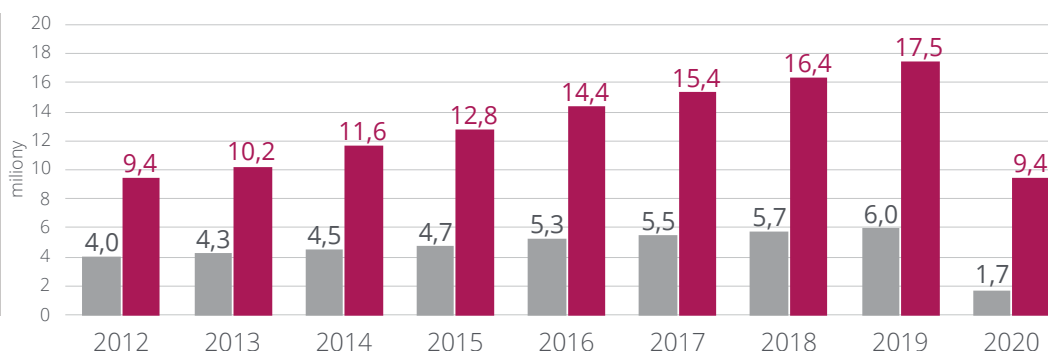
	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WARSZAWA	Sadie Best Western	Śródmieście	midscale	★★★★★	66
	Tribe	Śródmieście	lifestyle	n/a	113
	Occidental	Powисле	n/a	★★★★	150
	Focus Hotel Premium Mokotów	Mokotów	n/a	★★★★	238
	Port Praski	Praga Północ	n/a	★★★★/★★★★★	118
	Stay Inn by Frost	Włochy	midscale	★★★	90
KRAKÓW	AC by Marriott	Krowodrza	upper upscale	★★★★	300
	Nobilium	Stare Miasto	upper upscale	★★★★★	46
	Ibis Styles	Grzegórzki	midscale	★★★	259
	Mercure Fabryczna City	Śródmieście	midscale	★★★★★	200
	Radisson RED	Grzegórzki	upscale	★★★★	230
	Hyatt Place	Krowodrza	n/a	b.d.	216
	Autograph Collection	Stare Miasto	upper upscale	★★★★★	125
	Hotel Ferreus	Śródmieście	n/a	★★★★★	71
WROCŁAW	Grand Hotel	Stare Miasto	upscale	★★★★	172
	Holiday Inn Express	Krzyki	midscale	★★★	142
	Altus Palace	Śródmieście	n/a	★★★★★	40
ŁÓDŹ	Pietryna 40	Śródmieście	n/a	★★★	61
	Hampton by Hilton	Śródmieście	upscale	★★★★	149
GDAŃSK	Four Points by Sheraton	Matarnia	upscale	★★★★	123
	Arche Hotel Dwór Uphagena	Śródmieście	n/a	★★★	252
SZCZECIN	Courtyard by Marriott & Moxy	Stare Miasto	upper upscale/midscale	★★★★/★★★★	255
	Ibis Styles	Stare Miasto	midscale	★★★	161
KATOWICE	zbieg ul. Warszawskiej i Mieleckiego	Śródmieście	n/a	b.d.	36
	Vienna House R.evo	Śródmieście	n/a	★★★★	203
	Mercure Katowice City Center	Śródmieście	midscale	★★★★	268
BIAŁYSTOK	Hampton by Hilton	n/a	upscale	★★★	122
OLSZTYN	Hampton by Hilton	Osiedle Kościuszki	upscale	★★★	105
SŁUPSK	Ibis	n/a	economy categories	★★★	60
KOŁOBRZEG	Radisson Resort	n/a	upscale	★★★★	209
SOPOT	Rezydent MGALLERY	n/a	n/a	★★★★★	65
OSTRÓDA	Raddison Blu Resort	n/a	upper upscale	★★★★	240
KRYNICA ZDRÓJ	Belmonte	n/a	n/a	★★★★★	265
SZCZAWNICA	Pieniny Grand	n/a	n/a	★★★★	119
MIELNO	Fabryka Samolotów	n/a	n/a	b.d.	74
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	Elements Hotel&Spa	n/a	n/a	★★★★	289
BIELANY WROCŁAWSKIE	Q Hotel	n/a	midscale	★★★★	209
BALICE	Hotel greet & Ibis Styles	n/a	midscale	★★★	161
POBIEROWO	Hilton Garden Inn	n/a	upscale	★★★★	156

POPYT MIEJSC NOCLEGOWYCH

LICZBA POLSKICH I ZAGRANICZNYCH TURYSTÓW W LATACH 2012-2020 ZAKWATEROWANYCH W HOTELOWYCH



Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS





Pandemia SARS-CoV-2 odcisnęła głębokie piętno na turystyce w Polsce. Według danych GUS, w 2020 roku na pobyt w krajowych hotelach zdecydowało się 11,1 mln osób. Porównanie z rokiem 2019 pokazuje skalę strat – wówczas liczba ta wynosiła 23,5 mln. Spadek rzędu 53% jest pokłosiem lockdownów, podczas których działanie hoteli było niemal całkowicie wstrzymywane, a także zamkniętych granic kraju, co przełożyło się głównie na zmniejszenie liczby zagranicznych turystów. Ta ostatnia spadła aż o 71% względem 2019 roku. Liczba rodzimych turystów zanotowała spadek nieco mniejszy (o 46%), jednak nadal bardzo odczuwalny dla hotelarzy. Na pobyt w polskich ośrodkach zde-

cydowało się 9,4 mln Polaków, o 8,1 mln mniej niż rok wcześniej. Zamknięte granice spowodowały również znaczne powiększenie dysproporcji pomiędzy turystami krajowymi oraz zagranicznymi – tych pierwszych było w 2020 roku ponad pięciokrotnie więcej. Tak drastyczne spadki wyraźnie kolidują z utrzymującą się w poprzednich latach tendencją wzrostową. W 2019 roku liczba polskich gości hotelowych wzrosła w stosunku do roku poprzedniego o ponad 5%, zagranicznych o około 7%. **Warty odnotowania jest fakt, iż liczba Polaków, którzy zdecydowali się na zakwaterowanie w krajowych hotelach w roku 2020 spadła do poziomu notowanego na rynku w roku 2012.**

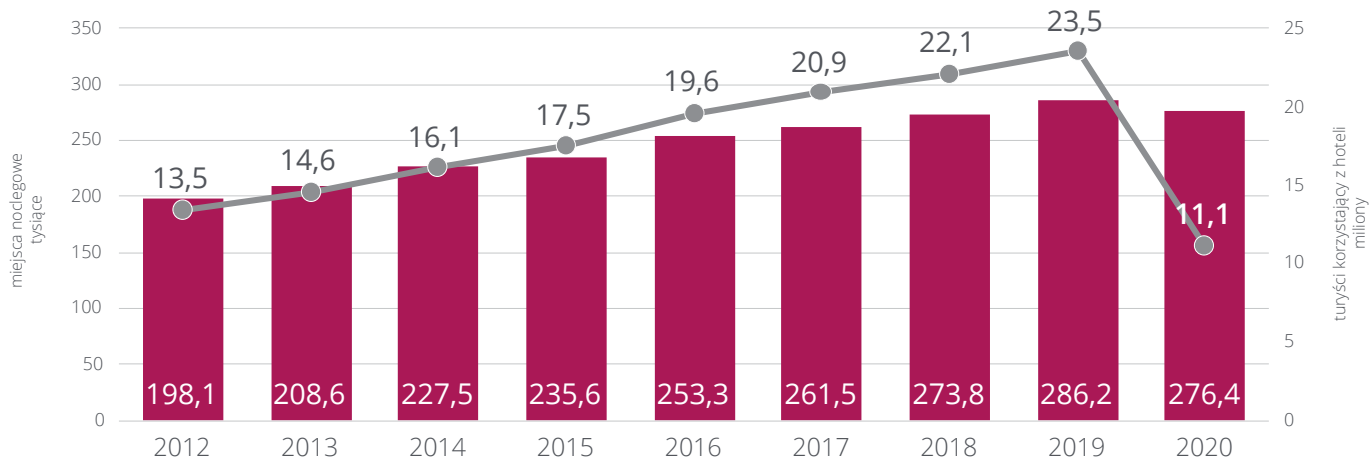
ZMIANA
2019-2020



LICZBA MIEJSC NOCLEGOWYCH ORAZ LICZBA TURYSTÓW KORZYSTAJĄCYCH Z HOTELI W LATACH 2012-2020

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

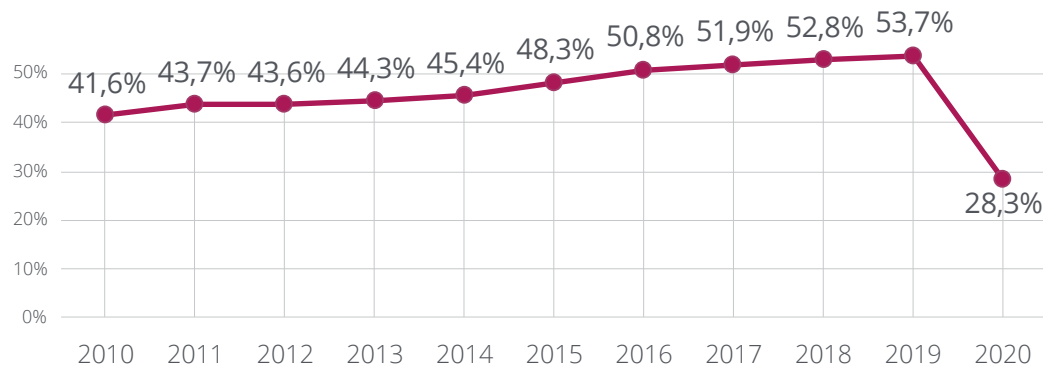
Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

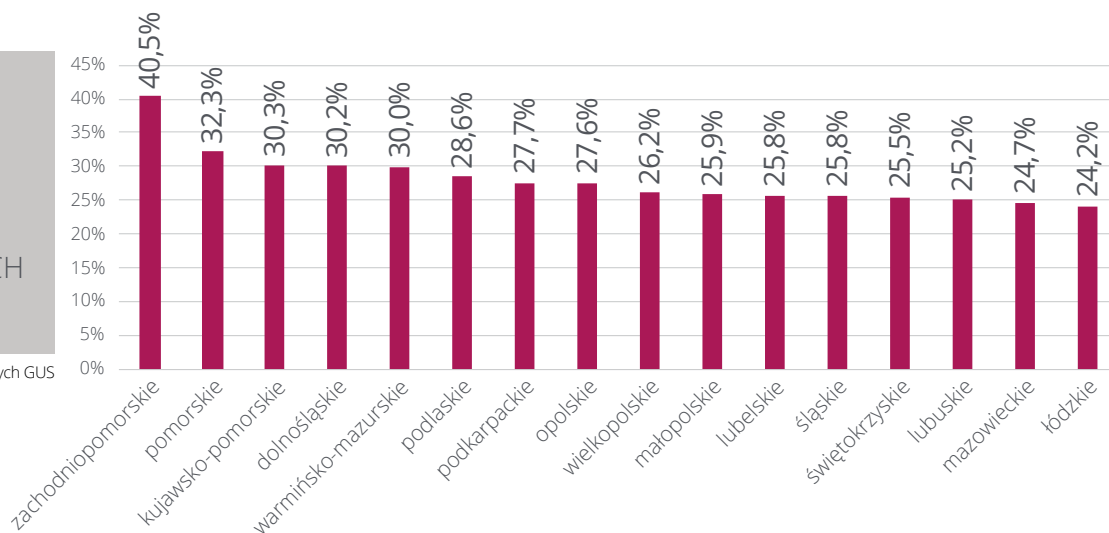
STOPIEŃ WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W LATACH 2010-2020 W POLSCE

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



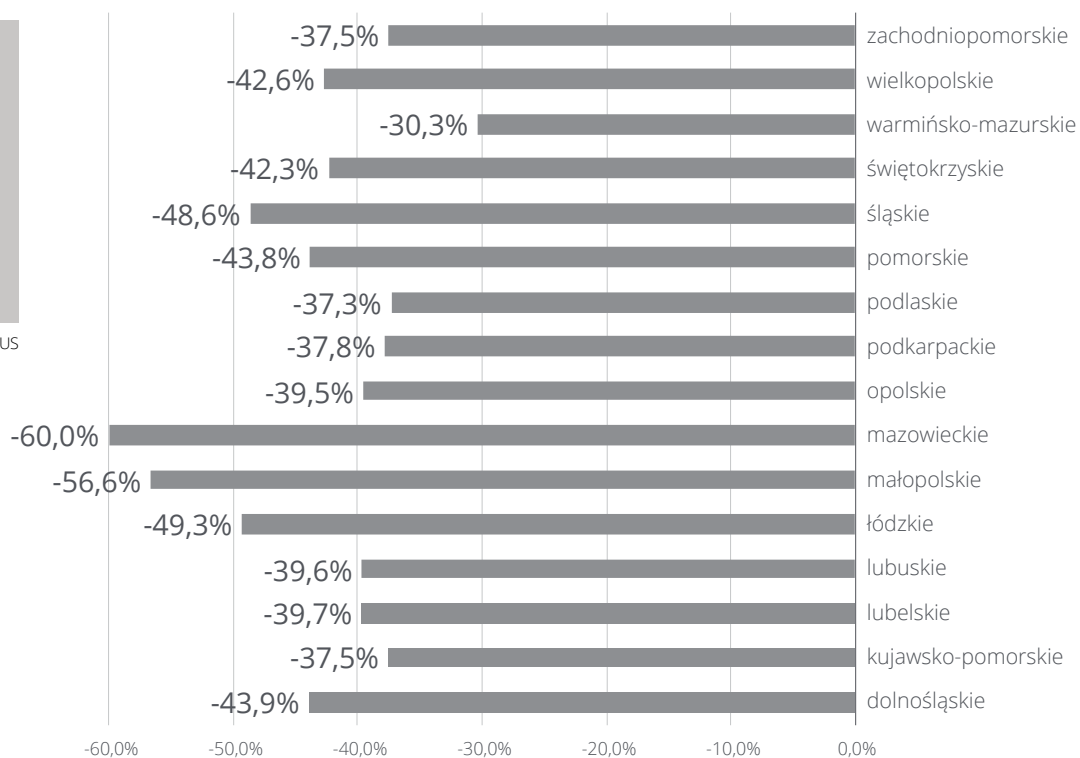
ŚREDNIE WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH W 2020 ROKU

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



ZMIANA STOPNIA WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH [2020/2019]

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



Stopień wykorzystania pokoi hotelowych w Polsce zmalał z 53,7% w roku 2019 do 28,3% w roku minionym. Spadek ten byłby o wiele większy, gdyby nie zniesienie części obostrzeń dot. prowadzenia działalności hoteli w okresie wakacyjnym. Choć turyści, zwłaszcza rodzeni, wrócili do hoteli, spadek stopnia wykorzystania pokoi był nieunikniony. Sytuację doskonale obrazuje porównanie średniego wykorzystania pokoi w poszczególnych województwach. O ile w roku 2019 wskaźnik ten wynosił co najmniej 42,3% dla najsłabszego województwa (konkretnie: woj. lubuskiego), o tyle w roku 2020 poziom 40% przekroczyło tylko województwo zachodniopomorskie (40,5%). Najgorzej sytuacja wyglądała w województwach łódzkim (24,2%) i mazowieckim (24,7%). Największe spadki odnotowano właśnie na Mazowszu (spadek o 60% r/r) oraz Małopolsce (spadek o 56,6% r/r), co ma głównie związek z ograniczoną liczbą podróży biznesowych do Warszawy, a w przypadku Krakowa także ze spadkiem

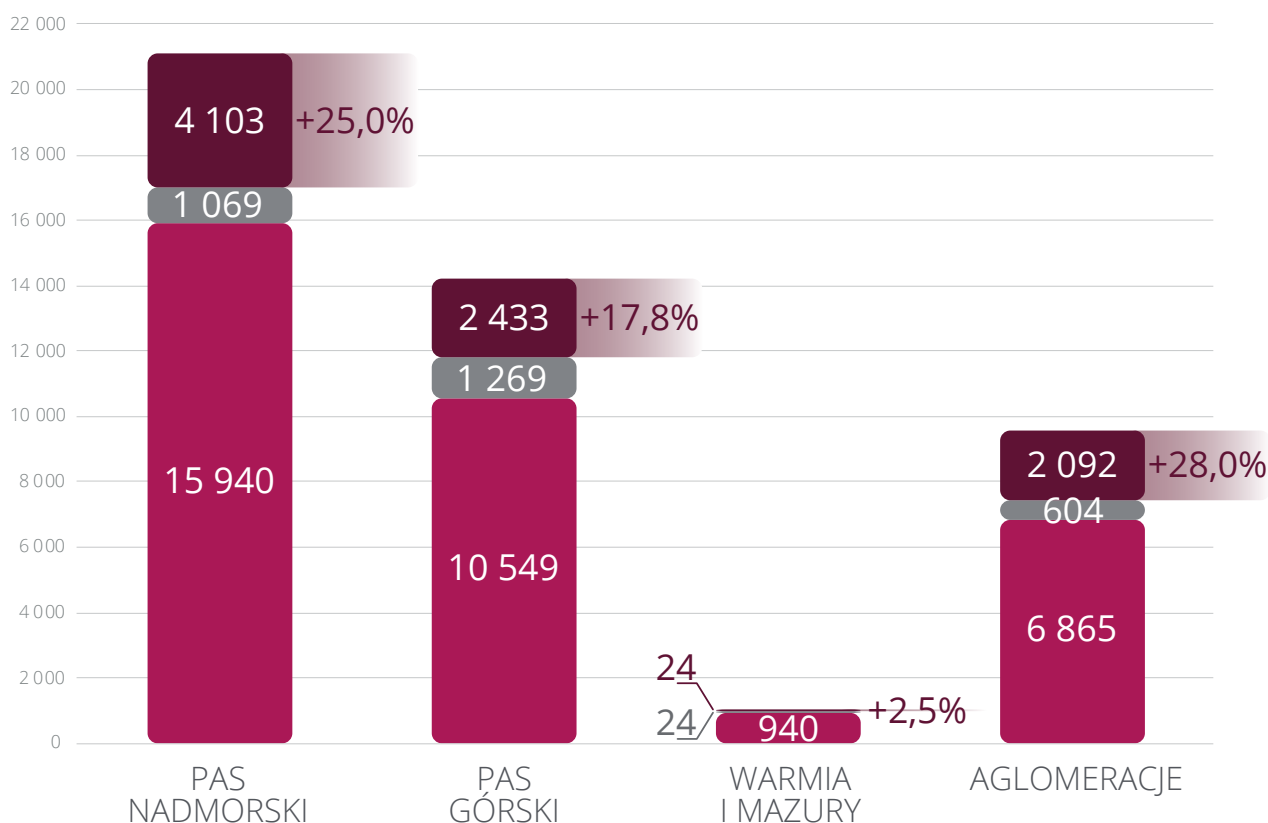
liczby turystów zagranicznych. Najmniejsze obniżenie stopnia wykorzystania pokoi odnotowano na Warmii i Mazurach (spadek o 30,3%), gdzie w sierpniu 2020 roku było nawet więcej turystów, niż rok wcześniej. Wskaźnik obrazujący przychód z dostępnego pokoju Rev/PAR w 2020 roku odnotował dramatyczny spadek. Jeszcze w 2019 roku wśród największych miast, jak Warszawa i Kraków, średni Rev/PAR kształtował się na poziomie odpowiednio 190 zł i 220 zł. W 2020 r. szacuje się, że spadł on o ok. 70%-80% rok do roku. Najniższy spadek odnotowało Trójmiasto, gdzie wyniósł on ok. 50% w stosunku do 2019 roku i został zniwelowany wyższą sprzedażą noclegów dla turystów krajowych w sezonie wakacyjnym. Najgorsze wskaźniki odnotowano w Krakowie, gdzie dotychczas hotele były odwiedzane w dużym stopniu przez turystów spoza Polski. W najgorszych okresach w 2020 roku RevPar w wielu aglomeracjach kształtował się na poziomie zaledwie kilkudziesięciu złotych.

ANALIZA RYNKU CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI

PRZYRÓST NOWEJ PODAŻY APARTAMENTÓW INWESTYCYJNYCH DO 2023 R. W RELACJI DO PODAŻY NA KONIEC 2019 R.

podaż na koniec 2019 r.	
nowa podaż do 1H2021 r.	
nowa podaż do 2023 r.	
udział nowej podaży względem obecnej podaży	

Źródło: Evaluer



Na koniec 2020 roku podaż condohoteli i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi wzrosła o 6% w porównaniu do 2019 roku, co przełożyło się na 2106 nowych apartamentów. W pierwszej połowie br. przybyło 860 apartamentów, przede wszystkim w pasie nadmorskim i górskim.

Nowa podaż w największym stopniu zasiłowała pas gór-

ski. Najwięcej pokoi pojawiło się w Wiśle m.in. w obiekcie Crystal Mountain Resort (491 apartamentów). W bieżącym roku uruchomionych zostało też sześć nowych obiektów. Stołeczną podaż uzupełnił Tulip Residence oferujący inwestorom 64 apartamenty. W pasie nadmorskim najwięcej apartamentów zostało uruchomionych w Świnoujściu w obiekcie Baltic Park Molo – Etap III (170 pokoi).

WYBRANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM WG STANU NA 1H2021 R.

Źródło: Evaluer

	DATA URUCHOMIENIA	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
WARSZAWA	IH2021	Tulip Residence	condohotel	64
GDAŃSK	IH2020	Hotel Grano	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	141
	IIH2020	Nadmotławie Estate	obiekt z apartamentami na wynajem	157
SOPOT	IH2020	Eco City	obiekt z apartamentami na wynajem	84
GLIWICE	IH2020	Royal Studios Gliwice - bud A.	obiekt z apartamentami na wynajem	158
KOŁOBRZEG	IH2020	Porta Mare Baltica - Etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	42
	IH2020	Apartamenty Koło Brzegu	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	96
ŚWINOUJŚCIE	IIH2020	Baltic Park Molo - Etap III	condohotel	170
ZAKOPANE	IIH2020	Nosalowy Park Hotel & Spa	condohotel	139
PUCK	IIH2020	Pucki Plac	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	60
WISŁA	IH2020	Wiselka Apartamenty & SPA	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	125
	IIH2021	Crystal Mountain Resort	condohotel	491
ROGOWO	IH2020	Rogowo Pearl - Etap I (bud. Alpha)	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	118
SZKLARSKA PORĘBA	IH2020	Radisson Resort/Forest Ski Hotel**** & Resort	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	104
	IIH2020	Platinum Mountain Resort	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	147
MIĘDZYDROJE	IH2020	Sea View Apartments	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	76
	IIH2020	Aquamarina Prima	condohotel	122
MIELNO	IH2021	Enklawa Mielno - Etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	42
KARPACZ	IH2021	Tremonti Ski&Bike Resort	condohotel	130
USTRONIE MORSKIE	IIH2020	Rezydencja Ustronie Morskie	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	40
SOSNÓWKA, K. KARPACZA	IH2021	Lake Hill Resort & Spa - II etap	condohotel	93
BIĄŁKA TATRZAŃSKA	IIH2021	Sun & Snow Resorts - etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	40
KRYNICA MORSKA	IIH2020	Nautikka Park	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	84
POBIEROWO	IH2020	Aprum Apartments	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	21
	IIH2020	Apartamenty na Wydmach	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	30
JASTRZĘBIA GÓRA	IH2020	Słoneczna Dolina - Etap I	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	67
	IIH2020	Słoneczna Dolina - Bud. C	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	39
JANTAR	IH2020	Jantar Park - Etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	62
PIERKUNOWO K. GIŻYCKA	IIH2020	Stranda Residence - etap I	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	24

WYBRANE PLANOWANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM W LATACH 2021-2024

Źródło: Evaluer

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
WARSZAWA	Staybridge Suites Warszawa Ursynów	condohotel	193
	Royal Tulip Warsaw Apartments	condohotel	448
	Arche Hotel Poloneza II	condohotel	245
WROCŁAW	Arche Hotel Klasztor Wrocław	condohotel	83
	Hotel Ibis Budget Wrocław Stadion	obiekt z apartamentami na wynajem	80
GDAŃSK	Sol Marina Apartamenty - I etap	obiekt z apartamentami na wynajem	92
	Sol Marina Apartamenty - II etap	obiekt z apartamentami na wynajem	98
	Sol Marina Apartamenty - III etap	obiekt z apartamentami na wynajem	118
	Granaria Etap II	obiekt z apartamentami na wynajem	500
	Grano Marina Hotel	condohotel	130
	Dwie Motławy	obiekt z apartamentami na wynajem	105
KOŁOBRZEG	Wyspa Solna - budynek E	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	100
	Porta Mare Baltica - Etap III	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	63
	Solny Resort	condohotel	143
	Hotel Crowne Plaza Kołobrzeg Resort/ Baltic Wave	condohotel	468
	Perłowa Przystań - Etap I	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	73
	Perłowa Przystań - Etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	59
	Perłowa Przystań - Etap III	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	72
	Porta Mare Baltica - Etap IV	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	63
	Apartamenty Kasprowicza bud. C	obiekt z apartamentami na wynajem	109
	H2O Hotel	condohotel	209
ŚWINOUJŚCIE	Apartamenty Kormoran	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	37
	Villa 44	obiekt z apartamentami na wynajem	24
	The NAVY Best Western Premier Resort&SPA	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	275
	ApartmentPark Etap II (bud. Lividius)	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	188

WYBRANE PLANOWANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM W LATACH 2021-2024

Źródło: Evaluer

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
BUKOWINA TATRZAŃSKA	Aries Residence	condohotel	150
WISŁA	Crystal Mountain Resort	condohotel	491
WŁADYSŁAWOWO	Cetniewo Osada	obiekt z apartamentami na wynajem	56
	Wave House	obiekt z apartamentami na wynajem	13
ROGOWO	Shellter Hotel&Apartments - Etap I i II	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	500
	Rogowo Pearl - Etap II (bud. Beta)	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	77
SZKLARSKA PORĘBA	Mercure Szklarska Poręba Bergo	condohotel	140
	Hotel Horizon	condohotel	155
SZCZYRK	Aries Residence & SPA	condohotel	118
MIĘDZYDROJE	Wave Apartments - etap I	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	393
MIELNO	Jantaris	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	78
	Sea and Lake Luxury Apartments	obiekt z apartamentami na wynajem	b.d.
DUSZNIKI-ZDRÓJ	Infinity Zieleniec Ski&SPA	condohotel	328
KARPACZ	Angel Apartments SKI Resort	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	52
	Piemonte Hotel & Resort	condohotel	130
	Sanssouci	condohotel	109
USTRONIE MORSKIE	Condohotel SKAL - etap II	condohotel	55
ŁEBA	Hotel Osada Morska Resort & Spa	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	125
DZIWNÓW	Porta Mare Marina Dziwnów	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	242
SOSNÓWKA, K. KARPACZA	Lake Hill Resort & Spa - III etap	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	100
KRYNICA-ZDRÓJ	Belmonte Hotel & Resort	condohotel	265
POBIEROWO	Pinea Resort - etap I (bud. C)	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	175
	Pinea Resort - etap II (bud. B)		
STANISZÓW K. JELENIEJ GÓRY	Karkonosze Springs	kompleks: condohotel z apartamentami wypoczynkowymi	270
DZIWNÓWEK	Porta Mare Wellness&Spa	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	380
	Sol&Sand Baltic Resort	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	48
KARWICA	Apartamenty Sun & Snow Zapach Lasu	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	78
PIERKUNOWO K. GIŻYCKA	Stranda Residence - etap II	obiekt z apartamentami wypoczynkowymi	24
SIENNA K. KŁODZKA	Biała Perła - etap I	condohotel	125



HOTEL

PODSUMOWANIE

Ostatnie kilkanaście lat od czasu wejścia Polski do Unii Europejskiej i otwarcia polskich granic w ramach układu z Schengen były okresem stopniowego rozwoju i transformacji bazy hotelowej w Polsce.

Przez cały ten czas nigdy nie mieliśmy do czynienia z tak nadzwyczajną sytuacją, jaką jest pandemia, która wiązała się z m.in.: administracyjnym ograniczeniem działania obiektów hotelowych, zamykaniem granic, wstrzymaniem lotów. W takich okolicznościach spadek obrotów hoteli był nieunikniony.

Przewidujemy, że w 2021 roku wiele zjawisk zaobserwowanych w zeszłym roku utrzyma się na podobnym poziomie. Mowa tutaj m.in. o przewadze turystów rodzimych nad zagranicznymi czy też większym popycie na hotele położone w destynacjach turystycznych niż biznesowych. Pod dużym znakiem zapytania pozostaje druga połowa bieżącego roku tj. okres jesienno-zimowy, kiedy to ogólna liczba zachorowań statystycznie wzrasta. Dziś nikt nie jest w stanie przewidzieć, czy będziemy mieli do czynienia z kolejnymi falami epidemii.

W ubiegłym roku rynek transakcyjny obiektów hotelowych niemal całkowicie zamarł. Pierwsza istotna transakcja hotelowa miała miejsce dopiero w bieżącym roku. Była to sprzedaż Regent Warsaw Hotel spółce z udziałem Skarbu Państwa. Na rynku pojawiają się inwestorzy szukający tzw. okazji, posiadający duże możliwości kapitałowe i akceptujący wyższy poziom ryzyka. Można oczekiwać, że jeżeli sytuacja się nie poprawi, będziemy obserwowali transakcje realizowane przez tego typu podmioty.

Jeżeli działania w sprawie zdrowia publicznego, a przede wszystkim szczepienia, okażą się skuteczne, to rządzący wskazują na możliwość opanowania zagrożenia epidemiologicznego jeszcze w tym roku. Nawet jeśli przyszły rok będzie wolny od ograniczeń i obostrzeń, to wydaje się mało prawdopodobne, że branża hotelowa powróci do wyników z przed pandemii. Spodziewamy się, że przez pewien okres hotele będą miały gorsze statystyki obłożenia i niższe ceny sprzedaży pokoi niż przed pandemią. W naszej ocenie w optymistycznym wariacie taka sytuacja może trwać przez najbliższe 2-3 lata. Tempo powrotu do normalności zależne będzie od lokalizacji i segmentu rynku w którym działają hotele. Segment hoteli konferencyjnych, biznesowych będzie wychodzić z kryzysu dłużej. Jego działanie wiąże się dużymi skupiskami ludzi. Tymczasem spotkania przeniosły się do sieci i dopóki całkowicie nie zakończy się pandemia, nie wrócą konferencje i podróże biznesowe w skali, jaką widzieliśmy w poprzednich latach. Wskaźniki notowane w tym segmencie przez kolejne lata mogą nie zbliżyć się do tych z lat poprzednich. Podobnie będzie z obłożeniem hoteli oraz poziomem cen sprzedaży pokoi – te będą odbudowywały się powoli.

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.

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

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 23

00-854 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: www.emmerson-evaluation.pl

WROCLAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 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

KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 516 000 977

krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4

81-771 Sopot

tel. 58 341 99 45

trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

ŁÓDŹ

ul. Targowa 9a

90-042 Łódź

tel. 516 000 971

lodz@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON
EVALUATION